

## สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

### กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน
  - ๑.๑ หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
  - ๑.๒ หมวด ๗ การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา
  - ๑.๓ หมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว
  - ๑.๔ หมวด ๙ การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท
๒. กฎกระทรวง ระเบียบ คำสั่ง และหนังสือเวียนแจ้งแนวทางปฏิบัติ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานตาม ๑.
๓. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานตาม ๑.
๔. ระเบียบคำสั่งเกี่ยวกับการปฏิบัติด้านทะเบียนที่ดิน
๕. กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานตาม ๑.
  - พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
  - พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และแก้ไขเพิ่มเติม
  - พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐
  - พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
  - พระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘
  - พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒
  - พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
  - พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

## **ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

### **ข้อ ๑. การจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้างระหว่างก่อสร้างต่างกรรมสิทธิ์กับเจ้าของที่ดิน**

**คำถาม** การจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้าง (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง) ต่างกรรมสิทธิ์กับเจ้าของที่ดิน โดยที่ดินกรรมสิทธิ์เป็นของกรรมการ และสิ่งปลูกสร้างกรรมสิทธิ์ในนามบริษัท ซึ่งกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างกรรมสิทธิ์กันตามกฎหมายต้องประกาศ ๓๐ วัน นับจากวันยื่นจด จึงจะสามารถจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้างได้ แต่มีประเด็นคือ สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินได้ขออนุญาตปลูกสร้างเรียบร้อยแล้ว อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ยังไม่ได้บ้านเลขที่ สอบถามว่ากรณีเช่นนี้ จะสามารถยื่นจดทะเบียนสิ่งปลูกสร้างก่อน ในระหว่างการก่อสร้าง ได้หรือไม่คะ หรือต้องรอให้ได้บ้านเลขที่ก่อน \*\* ซึ่งมีบางสำนักงานที่ดินยินยอมให้จดทะเบียนดังกล่าวได้ แต่บางแห่งบอกไม่ได้ จึงอยากทราบระเบียบปฏิบัติที่ถูกต้องค่ะ

**คำตอบ** ในการจดทะเบียนจำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถรับจดทะเบียนดังกล่าวได้หรือไม่ จะต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงของสิ่งปลูกสร้างนั้นเสียก่อนว่ามีสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ หากสภาพสิ่งปลูกสร้างนั้นมีลักษณะติดแน่นตรึงตราถาวรอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินแล้วย่อมถือได้ว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและพิจารณาจากข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่ผู้ยื่นคำขอเข้าไปแสดงหากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วพิจารณาเป็นที่ยุติได้ว่า สิ่งปลูกสร้างนั้นมีสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะติดแน่นตรึงตราถาวรอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินจริงย่อมมีลักษณะเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็สามารถรับจดทะเบียนจำนวนได้

**ที่มาของคำตอบ** ประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์

### **ข้อ ๒. เรื่องการแบ่งพื้นที่ภายในโกดัง ให้ผู้อื่นเช่า**

**คำถาม** การแบ่งโกดังสินค้าบางส่วนให้ผู้อื่นเช่า เกิน ๓ ปี และทางผู้เช่าต้องการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินสามารถกระทำได้หรือไม่ ต้องเตรียมเอกสารอะไรบ้าง

**คำตอบ** ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน ๓ ปี คู่สัญญาสามารถทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาไว้เป็นหลักฐานกันเองได้ โดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ถ้าเป็นการเช่ามีกำหนดกว่า ๓ ปีขึ้นไป คู่สัญญาจะต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มิฉะนั้นการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง ๓ ปี กรณีตามคำถามเป็นการแบ่งเช่าพื้นที่อาคารโกดังเก็บสินค้า กำหนดระยะเวลาเช่าเกิน ๓ ปี คู่กรณีสามารถนำหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างที่จะจดทะเบียนเช่าพร้อมด้วยเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ไปยื่นคำขอจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่รับผิดชอบ เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สอบสวนและดำเนินการตามระเบียบและขั้นตอนต่อไป โดยการจดทะเบียนเช่า เสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ และอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าและเงินกินเปล่า (ถ้ามี) ตลอดอายุการเช่า

**ที่มาของคำตอบ** ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ และคู่มือ “จดทะเบียนเกี่ยวกับเช่าอสังหาริมทรัพย์กรณีต้องประกาศ”

### ข้อ ๓. การเพิกถอนตามคำพิพากษา

**คำถาม** นาย ก. ขายที่ดินให้นาย ข. ต่อมานาย ข ได้จดทะเบียนจำนองต่อนาย ค หลังจากนั้นศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายระหว่าง นาย ก และ นาย ข. แต่ไม่ได้พิพากษาถึงรายการจำนองระหว่าง นาย ข. และ นาย ค. เช่นนี้รายการจำนองจะต้องดำเนินการอย่างไรครับ

**คำตอบ** กรณีตามคำถามขอเรียนว่า การเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีศาล มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖ โดยที่ข้อ(๒) ของระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวได้กำหนดไว้ว่า ถ้ามีรายการจดทะเบียนไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งหรือมีคำพิพากษา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันใด ๆ อยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาว่าอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี ดังนั้น ในกรณีนี้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายเท่านั้น และมีรายการจดทะเบียนจำนองผูกพันอยู่และศาลมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนแต่อย่างใด ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามศาลไปว่าตามผลของคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายที่ดิน มีผลรวมถึงรายการจดทะเบียนประเภทจำนองในลำดับต่อมาด้วยหรือไม่ประการใด. หากศาลแจ้งมาว่าให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทจำนองดังกล่าวด้วย ก็ให้เพิกถอนได้ตามมาตรา๖๑วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าศาลแจ้งมาให้ทราบโดยไม่ได้ให้เพิกถอนด้วย การเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดิน ต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

**ที่มาของคำตอบ** ประมวลกฎหมายที่ดิน และ

ระเบียบกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๖

### ข้อ ๔. ผู้จัดการมรดก สามารถจดทะเบียนการเช่าได้หรือไม่

**คำถาม** ผู้จัดการมรดก ที่ได้รับแต่งตั้งจากศาล และมีชื่อบนหลังโฉนดที่ดินแล้ว สามารถทำสัญญาเช่าและไปจดทะเบียนการเช่า กับผู้เช่าได้หรือไม่

**คำตอบ** ตามกฎหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ บัญญัติว่า “ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม และเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก” การที่ผู้จัดการมรดกจะนำที่ดินกองมรดกไปให้เช่าย่อมไม่ใช่การจัดการมรดก (เว้นแต่จะมีคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรมกำหนดให้ผู้จัดการมรดกนำที่ดินมรดกไปให้เช่าได้) ดังนั้น ผู้จัดการมรดกจึงควรโอนมรดกให้แก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกเสียก่อนแล้วทายาทจึงเป็นผู้ให้เช่า

**ที่มาของคำตอบ** ประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

### ข้อ ๕. การจดทะเบียนเช่าที่ดิน

**คำถาม** ๑. หากได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะเวลา ๒๐ ปี ๑ ม.ค. ๖๐ - ๓๑ ธ.ค.๗๙ ประสงค์จะขอจดทะเบียนเช่าที่สำนักงานที่ดินก่อนวันที่ ๑ ม.ค. ๖๐ ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

๒. การจ้างก่อสร้างปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วง ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยหรือไม่ และต้องใช้แบบหนังสือของกรมที่ดินหรือไม่

**คำตอบ** กรณีตามคำถามขอเรียนว่า

๑. กรณีผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์ให้การจดทะเบียนเช่าเริ่มนับเวลาเช่าในอนาคตภายหลังการจดทะเบียนเช่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ในประเภท “เช่า (มีเงื่อนไขเวลา)”

๒. การจำนองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง หากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นของ ผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะต้องแสดงหลักฐานการเป็นเจ้าของและได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำนองนั้นตั้งอยู่ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน และปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ พ.ศ. ๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ ข้อ ๕ (๑) (ข) ๓.

**ที่มาของคำตอบ** ประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์  
คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗

#### ข้อ ๖. การขอยกเลิกการจำนองบางส่วน

**คำถาม** ปี ๔๒. ญาติมาขอให้ลงชื่อในใบมอบอำนาจและนำไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินเป็นทางสาธารณะบางส่วน (การจำนองบางส่วน) ผมในฐานะเจ้าของที่ดินจะไปขอยกเลิกทางสาธารณะนั้นได้หรือไม่ เนื่องจากเกินกว่า ๑๐ ปี ไม่มีสภาพเป็นทางนับแต่ปี ๔๒ ก็ยังคงทำไร่อยู่ไม่ได้มีสภาพเป็นทางแต่อย่างใด ไม่มีผู้สัญจรแน่นอน เพียงแต่ในโฉนดที่ญาติแอบไปจดทะเบียนไว้เพื่อให้มีทางไปถึงที่เขา

**คำตอบ** กรณีตามคำถามขอเรียนว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๙ บัญญัติว่า “การจะจำนองนั้นถ้ามิได้ใช้สิบปี ท่านว่ายอมสิ้นไป” เจ้าของที่ดินแปลงการยทรัพย์เพียงฝ่ายเดียวจึงสามารถยื่นคำร้องขอต่อศาลพร้อมพยานหลักฐานที่แสดงว่าเจ้าของที่ดินแปลงการยทรัพย์มิได้ใช้ที่ดินแปลงการยทรัพย์เป็นเวลาเกินสิบปี เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งว่าภาระจำนองเป็นอันสิ้นไป โดยไม่ต้องฟ้องเจ้าของการยทรัพย์แต่อย่างใด เมื่อศาลมีคำสั่งดังกล่าวแล้ว สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและคำสั่งศาลนั้นไปยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกการจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่

**ที่มาของคำตอบ** ประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

#### ข้อ ๗. มรดกตกแก่ทายาทได้ถึงแก่ความตายแล้ว

**คำถาม** มรดกของนาย ก. ตกได้แก่ นาย ข. ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมตามกฎหมายของ นาย ก. แล้วแต่ยังมีทันทนาย ข. จะรับโอนมรดกที่ดิน ได้ถึงแก่ความตายไปเสียก่อน ถ้ามว่า กรณี นาย ข. ไม่มีผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกของนาย ก. จะโอนมรดกที่ดินของนาย ก. ตรงไปยังทายาทของนาย ข. เลยได้หรือไม่

**คำตอบ** ผู้จัดการมรดกของนาย ก. มีอำนาจหน้าที่จัดการได้เฉพาะกองมรดกของนาย ก. เท่านั้น ฉะนั้นในกรณีนี้จึงมีอำนาจแต่เพียงโอนทรัพย์มรดกของนาย ก. ให้แก่นาย ข. ซึ่งเป็นทายาทของนาย ก. เท่านั้น ไม่มีอำนาจหน้าที่เข้าไปจัดการทรัพย์มรดกของนาย ข. ที่ได้รับมาจากนาย ก. แต่อย่างใด เมื่อนาย ข. ไม่มีผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกของนาย ก. จะโอนที่ดินมรดกของนาย ก. ผ่านให้แก่นาย ข. ได้ด้วยวิธีการ ดังนี้

๑. ผู้จัดการมรดกของ นาย ก. โอนมรดกลงชื่อ นาย ข. (ผู้ตาย) เสร็จแล้ว เมื่อเอกสารสิทธิในที่ดินเป็นชื่อนาย ข. แล้ว ทายาทของ นาย ข. จึงขอรับมรดกของ นาย ข. ตามมาตรา ๘๑ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ทายาทของนาย ข. ขอรับมรดกโดยตรงตามมาตรา ๘๑ โดยบรรยายให้เห็นความต่อเนื่องในการรับมรดก แต่วิธีนี้ต้องยังไม่มีจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของนาย ก. ในเอกสารสิทธิในที่ดิน และเวลาทายาทของนาย ข. ขอรับมรดกต่อเนื่องต้องให้ผู้จัดการมรดกของนาย ก. ยินยอม

**ที่มาของคำตอบ**

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

### ข้อ ๘. ผู้จัดการมรดกของทายาทที่เสียชีวิตแล้วเป็นผู้รับมรดก

**คำถาม** ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของจดทะเบียนลงชื่อทายาทซึ่งเสียชีวิตไปแล้วเป็นผู้รับโอนมรดกตามแนวทางปฏิบัติ มักมีข้อโต้แย้งว่าเสียชีวิตไปแล้วจะรับมรดกได้อย่างไร

**คำตอบ** ตามกฎหมายเมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นย่อมตกให้แก่ทายาททันทีตามมาตรา ๑๕๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้นเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย มรดกของผู้ตายได้ตกแก่ทายาทของเจ้ามรดกแล้วตามกฎหมาย เพียงแต่ยังไม่ได้มาจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อทางทะเบียนเท่านั้น ดังนั้น การลงชื่อทายาทที่เสียชีวิตแล้วเป็นผู้รับมรดกที่ดิน ตามคำขอของผู้จัดการมรดกจึงเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินให้ปรากฏสิทธิของทายาทที่ได้รับแล้วตามกฎหมาย (ก่อนที่ทายาทนั้นจะเสียชีวิต) ในหลักฐานทางทะเบียนว่ามรดกที่ดินนั้นตกให้แก่ทายาทคนใด เพื่อที่ทายาทของทายาทที่เสียชีวิตจะได้ยื่นขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้โดยไม่ต้องไปร้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกก่อน ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง, มาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. มาตรา ๘๐, ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### ข้อ ๙. กรณีไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาของจดทะเบียนโอนมรดก

**คำถาม** กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินมาขอดำเนินการจดทะเบียนรับโอนมรดกเฉพาะส่วนตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ยอมส่งมอบให้เหตุใด ไม่ยกเลิกระเบียบคำสั่งที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว เปลี่ยนเป็นให้ผู้ขอยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทน

**คำตอบ** กรณีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาของจดทะเบียน เนื่องจากเจ้าของรวมไม่ยอมส่งมอบให้ ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือได้ตามมาตรา ๘๑ ซึ่งเป็นวิธีการช่วยให้ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกได้รับความเป็นธรรมในการจดทะเบียน อย่างไรก็ตามหากผู้ยึดถือไม่ยอมส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะกระทำได้อีกแต่เพียงแจ้งความดำเนินคดีกับผู้ยึดถือเท่านั้น ไม่สามารถออกใบแทนให้ได้ เพราะกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจไว้ ถ้าผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่กลัวต่อคดีอาญาฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานแล้วและผู้ขอยังไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนเป็นเรื่องที่ทายาทต้องไปดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเอง อาจเป็นการฟ้องต่อศาลเพื่อให้มีการบังคับผู้ยึดถือส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาให้จดทะเบียนต่อไป การที่จะแก้ไขระเบียบโดยเปลี่ยนจากให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปเป็นให้ทายาทยื่นขอต่อศาลเพื่อขอออกใบแทน ต้องแก้ไขกฎหมายและการแก้ไขกฎหมายในลักษณะลดขั้นตอนการทำงานของเจ้าหน้าที่แต่เป็นการผลกระทบให้แก่ประชาชน ย่อมเป็นการยากที่จะเป็นไปได้ แต่อย่างไรก็ดีหากต่อไปมีการแก้ไขกฎหมายโดยเพิ่มเติมให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนในกรณีนี้ได้ก็จะเป็นการสะดวกขึ้น

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

### ข้อ ๑๐. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเอง

**คำถาม** กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเองบ่อยครั้งที่ทายาทอื่นจะไปฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกทรัพย์มรดกคืนเป็นเหตุให้ต้องมีการแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าว เหตุใดไม่ออกระเบียบสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดกที่มีต่อกองมรดกไว้ก่อนจดทะเบียน

**คำตอบ** เมื่อศาลมีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการทรัพย์มรดกย่อมตกอยู่กับผู้จัดการมรดก โดยทายาทหมดสิทธิจัดการ ดังนั้น เมื่อผู้จัดการมรดกยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกให้แก่ตนเอง หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดกและเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องจดทะเบียนให้ไปไม่อาจปฏิเสธได้ หากทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคนใดเห็นว่าผู้จัดการมรดกแบ่งปันทรัพย์มรดกไม่เป็นธรรม ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเอากับผู้จัดการมรดกได้ตามกฎหมาย จะสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดกก่อนจดทะเบียนไม่มีผลแตกต่างไปจากการไม่บันทึก เพราะเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของ ผู้จัดการมรดกจะต้องรับตามกฎหมายอยู่แล้ว ฉะนั้น การสั่งให้บันทึกเพิ่มเติมจะเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่และการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่โดยไม่จำเป็น แต่หากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ใดจะใช้ดุลพินิจบันทึกเพื่อความสบายใจของตนเองก็ไม่มีระเบียบใดห้ามไว้ เพียงแต่จะเป็นการปฏิบัติที่ไม่เหมือนกับสำนักงานที่ดินอื่นเท่านั้น

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๗/๒๕๐๕, ๖๔๔๙/๒๕๔๔

### ข้อ ๑๑. การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ

**คำถาม** การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ เหตุใดต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับผู้ยึดถือ ทำไมไม่ให้ผู้ขอแจ้งความด้วยตนเองเลย

**คำตอบ** กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ ผู้ยึดถือไม่ยอมส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ตามหมายเรียกถือเป็นการขัดคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่สั่งโดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้ที่จะแจ้งความดำเนินคดีกับผู้ขัดคำสั่งจึงเป็นเจ้าหน้าที่ซึ่งถือเป็นผู้เสียหายเท่านั้น ส่วนผู้ขอจดทะเบียนไม่ถือเป็นผู้เสียหายในเรื่องขัดคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่อาจแจ้งความเองได้

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

### ข้อ ๑๒. กรณีผู้จัดการมรดกไม่ประสงค์จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกขอโอนมรดกตรงไปยังทายาท

**คำถาม** กรณีเจ้ามรดกทำพินัยกรรมตั้งผู้จัดการมรดกไว้แต่ผู้จัดการมรดกไม่ประสงค์จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกโดยจะขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทของเจ้ามรดกจะทำได้หรือไม่

**คำตอบ** กรณีเจ้ามรดกทำพินัยกรรมตั้งผู้จัดการมรดกไว้ แต่ผู้จัดการมรดกไม่ประสงค์จดทะเบียนลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ยินยอมให้ทายาทรับโอนมรดกไปโดยตรงตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นนี้ สามารถดำเนินการได้โดยยังใช้หลักการเดิมตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ ๔๖๓๘/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๐

### ที่มาของคำตอบ

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๖๓๘/๒๔๙๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๔๙๐ เรื่อง ผู้จัดการมรดกขอให้โอนมรดกตรงไปยังทายาท

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๗)

### ข้อ ๑๓. จดทะเบียนโอนมรดกของชื่อผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ครบถ้วน

**คำถาม** หากความปรากฏชัดแจ้งว่าการจดทะเบียนโอนมรดกของชื่อผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ครบถ้วนสามารถใช้แนวทางการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แทนการให้ผู้มีสิทธิรับมรดกไปใช้สิทธิทางศาลทั้งนี้เพื่อเป็นการลดภาระให้แก่ประชาชนได้หรือไม่

**คำตอบ** กรณีทายาทขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วปรากฏต่อมาว่า ทายาทแจ้งบัญชีเครือญาติไม่ครบ ซึ่งเท่ากับเป็นการปิดบังทายาทที่มีสิทธิรับมรดกอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขรายการจดทะเบียนได้ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่แล้ว โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถูกปิดบังต้องไปใช้สิทธิทางศาลแต่อย่างใด แต่หากผู้มีสิทธิรับมรดกเห็นว่าวิธีการตามมาตรา ๖๑ อาจล่าช้าและประสงค์จะไปฟ้องศาลเองก็สามารถกระทำได้อีกทางหนึ่ง โดยในส่วนของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ ไปตามปกติ

### ที่มาของคำตอบ

มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### ข้อ ๑๔. การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) โดยไม่ต้องประกาศ

**คำถาม** กรณีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในที่ดินซึ่งมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) แล้วผู้จัดการมรดกจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไปนั้นไม่ต้องมีการประกาศจึงทำให้ผู้ครอบครองที่ดินที่แท้จริงไม่ได้มาคัดค้านและโต้แย้งสิทธิในที่ดินทำให้มีการโอนมรดกให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินเหตุใดไม่ป้องกันและแก้ไขปัญหาดังกล่าว

**คำตอบ** การได้มาซึ่งที่ดินโดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย (มาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแก่ทายาทเป็นเพียงการจดเพื่อให้ปรากฏหลักฐานการได้มาในทางทะเบียนเท่านั้น ไม่มีผลกระทบให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงเสียสิทธิในที่ดินแต่อย่างใด เพราะตามกฎหมายแล้วสิทธิของเจ้ามรดกมีเหลืออยู่เพียงใด ทายาทผู้รับมรดกก็ย่อมได้รับสิทธิไปเท่านั้น และแม้ว่าจะจดทะเบียนโอนมรดกแก่ทายาทไปแล้ว ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงก็ยังขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้หากอยู่ในหลักเกณฑ์ของกฎหมายและระเบียบ

### ที่มาของคำตอบ

มาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

### ข้อ ๑๕. ทายาทขอรับมรดกหลายคนไม่มาจดทะเบียนโอนมรดกพร้อมกัน

**คำถาม** กรณีมีทายาทขอรับมรดกหลายคน เมื่อประกาศครบกำหนดตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วจำเป็นหรือไม่ว่าทายาทที่ขอรับจะต้องมาจดทะเบียนพร้อมกันทุกคน สำนักงานที่ดินบางแห่งให้มาจดทะเบียนกันทุกคน แต่บางแห่งใครมาจดทะเบียนก็จัดให้ไปตามสิทธิไม่ต้องมาจดพร้อมกันทีเดียวทุกคน

**คำตอบ** กรณีมีทายาทขอรับมรดกในคราวเดียวกันหลายคน และประกาศครบกำหนดแล้ว วันที่ยื่นจดทะเบียนเป็นวันที่ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนทุกคนต้องไปดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกัน หากผู้ใดไม่สามารถไปดำเนินการด้วยตนเองได้ก็ควรมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปดำเนินการแทน แต่มีเหตุจำเป็นที่ไม่อาจมอบอำนาจได้และผู้ขอจดทะเบียนโอนมรดกยืนยันว่าทายาทดังกล่าวที่ไม่มา ยังประสงค์จะรับมรดกเช่นเดิมและจะให้ลงชื่อทายาทที่ไม่ได้มาในวันจดทะเบียนตามคำขอเหมือนเดิม พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถสอบสวนและบันทึกถ้อยคำยืนยันและความประสงค์ของผู้ขอ (ทายาท) ที่มาทั้งหมดไว้เป็นหลักฐาน แล้วจดทะเบียนใส่ชื่อทายาททั้งหมดตามที่ยื่นคำขอไว้ได้ ทั้งนี้ โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ฯลฯ ข้อ ๔ (๑) โดยอนุโลม

#### ที่มาของคำตอบ

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

### ข้อ ๑๖. การประกาศโอนมรดก

**คำถาม** ผู้จัดการมรดกที่ลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วโอนมรดกให้แก่ทายาท ไม่ต้องประกาศ แต่ถ้าทายาทขอรับมรดกโดยตรงตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องประกาศ ๓๐ วัน เหตุใดกฎหมายไม่บัญญัติให้กรณีนี้ที่ผู้ขอเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดก และทายาทอื่นทุกคนยินยอมให้รับมรดกแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนโอนมรดกได้เลยไม่ต้องประกาศ

**คำตอบ** การโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีที่ไม่มีผู้จัดการมรดกอำนาจจัดการเป็นของทายาทด้วยกันมีโอกาสที่จะปกปิดทายาทที่มีสิทธิรับมรดกได้ง่าย เพื่อมิให้ทายาทอื่นเสียสิทธิถึงขั้นไปฟ้องร้อง กฎหมายจึงกำหนดขั้นตอนนี้ให้มีการประกาศก่อนจดทะเบียนโอนมรดกเพื่อหาทายาทอื่นที่มีสิทธิรับมรดกและถูกปกปิดได้มีโอกาสรับทราบการขอโอนมรดกของทายาทอื่นและมาโต้แย้งคัดค้านก่อนมีการจดทะเบียนไปโดยปกปิดทายาทอื่น แต่ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีที่มีผู้จัดการมรดกซึ่งอาจจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือตามคำสั่งศาล ซึ่งหากเป็นตามพินัยกรรมก็ยังคงต้องประกาศเช่นเดียวกัน การประกาศก็เพื่อหาผู้คัดค้านเกี่ยวกับพินัยกรรม ซึ่งถ้ามีผู้โต้แย้งคัดค้านเกี่ยวกับพินัยกรรมระหว่างประกาศ เช่น กล่าวอ้างว่าเป็นพินัยกรรมปลอม พนักงานเจ้าหน้าที่จะกระทำได้อีกแต่รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด จึงดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในขั้นตอนกระบวนการแต่งตั้งผู้จัดการมรดกของศาลได้มีการประกาศหาผู้คัดค้านทางหนังสือพิมพ์ด้วยแล้ว จึงเป็นกรณีที่ศาลได้มีการไต่สวนพิสูจน์และมีการประกาศแล้ว ฉะนั้น ในขั้นจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลที่สำนักงานที่ดินจึงไม่ต้องประกาศหาผู้คัดค้านซ้ำอีก อีกทั้งสองกรณีเมื่อลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิแล้วผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจ



หน้าที่ตามกฎหมายสามารถจัดการมรดกต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศหาผู้คัดค้านอีก และหากผู้จัดการมรดกจัดการมรดกไม่เป็นธรรมแล้ว ทายาทของเจ้ามรดกก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเอา กับผู้จัดการมรดกได้ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๘๑, ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

### **ข้อ ๑๗. ค่าธรรมเนียมโอนมรดกให้บริษัทผู้รับพินัยกรรม**

**คำถาม** เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกที่ดินให้บริษัทได้ หรือไม่ และในการจดทะเบียนโอนมรดกคิดค่าธรรมเนียม และภาษีธุรกิจเฉพาะอย่างไร

**คำตอบ** ไม่มีกฎหมายห้ามนิติบุคคลเป็นผู้รับพินัยกรรม แต่ในการสอบสวนต้องระมัดระวังและตรวจสอบโดยรอบคอบว่าแท้จริงพินัยกรรมนั้นกระทำให้ขึ้นเพื่อมีเจตนาเป็นนิติกรรมอำพรางนิติกรรมอื่น ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น เป็นที่ดินที่มีการห้ามโอนตามกฎหมาย แล้วฝ่าฝืนขายกันในระหว่างห้ามโอน แต่เกรงว่าหากเจ้าของตายจะกลายเป็นมรดกแก่ทายาทโดยธรรม และเมื่อครบกำหนดห้ามโอนแล้วจะไม่โอนให้บริษัทผู้ซื้อ จึงให้ผู้ขายทำพินัยกรรมตัดทายาทอื่นไว้ เป็นต้น ดังนั้น หากจากการสอบสวนเป็นที่ยุติว่า ไม่ใช่กรณีหลบเลี่ยงกฎหมายอื่นและเป็นเรื่องเจ้ามรดกประสงค์จะยกมรดกให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเจ้ามรดกจริง (ปกติไม่น่าจะเป็นไปได้แต่อาจมีแต่ไม่ใช่มรดก เช่น กรณีเป็นตัวแทนถือที่ดินไว้แทนบริษัท เป็นต้น ) เจ้าของที่ดินก็สามารถทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่บริษัทจำกัดซึ่งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายได้ โดยพินัยกรรมจะมีผลเมื่อผู้ทำพินัยกรรมเสียชีวิตแล้ว กรณีผู้รับพินัยกรรมเป็นนิติบุคคลขอรับโอนมรดกตามพินัยกรรม ในการจดทะเบียน โอนมรดกขณะนี้เสียค่าใช้จ่าย ดังนี้

๑. **ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒** คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)
๒. **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์** การจดทะเบียนโอนมรดกไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ
๓. **ภาษีธุรกิจเฉพาะ** กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย จะเสียร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการจดทะเบียนนั้นหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า เรียกเก็บจากราคาสูง

การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดก ซึ่งไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจะต้องเป็นการโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมเท่านั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔ (๖) (จ) แห่งพระราชกฤษฎีกา(ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ หรือเป็นการโอนเมื่อพ้นกำหนดเวลา ๕ ปี นับแต่วันที่ เจ้ามรดกได้มา ไม่ว่าผู้รับพินัยกรรมจะเป็นใคร ก็ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

### ที่มาของคำตอบ

๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒ (๗) (ก)
๒. คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณี การขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกที่เจ้ามรดกได้มาเกิน ๕ ปี ให้แก่ผู้รับพินัยกรรมซึ่งมิใช่ทายาทโดยธรรม

### ข้อ ๑๘. การจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ดิน น.ส. ๓

**คำถาม** กรณีมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ไว้แล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท จะต้องดำเนินการประกาศการจดทะเบียนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) หรือไม่ เนื่องจากไม่เข้าช้อยกเว้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ข้อ ๖ (๘)

**คำตอบ** การโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นกรณีกฎหมายได้บัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนโอนมรดกไว้โดยเฉพาะแล้ว จึงเป็นกรณีตามมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่มีกฎหมายบัญญัติไว้เฉพาะแล้ว มีผลให้การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ในเรื่องประกาศอีกแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) แล้ว การที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดกต่อไป ให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องประกาศ ไม่ว่าจะประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ฯ

แต่ถ้าจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) แล้วจะจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปที่ไม่ใช่โอนมรดกเช่น ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนขาย จำนอง หรือให้เช่า เช่นนี้ต้องประกาศแต่เป็นการประกาศตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ฯ โดยจะอ้างว่าเป็นนิติกรรมต่อเนื่องกับผู้จัดการมรดกซึ่งไม่ต้องประกาศไม่ได้

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๗๗, ๘๑, ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

### ข้อ ๑๙. การปิดประกาศและการส่งประกาศโอนมรดก

**คำถาม** การปิดประกาศการโอนมรดกไม่มีเจ้าหน้าที่เป็นผู้ปิดประกาศและกรณีส่งประกาศทางไปรษณีย์ไม่ส่งทางประกาศคืนสำนักงานที่ดินมีแต่หลักฐานใบลงทะเบียนตอบรับทางไปรษณีย์ จะใช้หลักฐานใบตอบรับดังกล่าวเป็นหลักฐานการปิดประกาศที่ไม่ส่งคืนมาได้หรือไม่

**คำตอบ** การปิดประกาศมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้ปิดประกาศเฉพาะกรณีปิดประกาศที่สำนักงานที่ดิน หากกรณีปิดประกาศที่สถานที่อื่น พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่แต่เพียงส่งประกาศไปให้ผู้มีอำนาจปิดประกาศตามกฎหมายทำการปิดประกาศเท่านั้น ไม่มีหน้าที่ไปปิดประกาศเสียเองแต่อย่างใด และจะใช้หลักฐานการลงทะเบียนตอบรับทางไปรษณีย์ (ใบเหลือง) แทนทางหมาย (หนังสือแจ้งว่าได้ปิดประกาศแล้ว) ไม่ได้ เนื่องจากการเริ่มนับวันประกาศว่าจะครบกำหนดเมื่อใดจะนับวันรุ่งขึ้นของการปิดประกาศฉบับสุดท้าย จึงต้องทราบว่าจะประกาศแต่ละฉบับปิดเมื่อใดแต่หลักฐานการลงทะเบียนตอบรับทางไปรษณีย์ (ใบเหลือง) เป็นหลักฐานแสดงว่าได้รับประกาศเพื่อนำไปปิดแล้วเท่านั้น ไม่ใช่หลักฐานว่าปิดประกาศแล้วเมื่อใด จึงใช้แทนกันไม่ได้

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกพ.ศ. ๒๕๕๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๗)
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

## ข้อ ๒๐. การยกเลิกคำขอกรณีไม่มาโอนมรดกภายในเวลาที่กำหนด

**คำถาม** กรณีมีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกหลายคน ทายาทบางคนขอรับมรดกบางคนไม่ขอรับมรดก ยินยอมให้ทายาทที่ขอรับมรดกไปทั้งหมด ตามกฎกระทรวงกำหนดให้นำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาท มาส่งมอบให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วันถ้าไม่ส่งมอบภายในกำหนดให้ยกเลิกคำขอ เห็นว่าไม่ควร ยกเลิกคำขอ เพราะแม้ยกเลิกคำขอทายาทก็สามารถยื่นขอใหม่ได้เป็นการเพิ่มงาน เหตุใดไม่ให้รอเรื่องไว้โดยไม่ ถือเป็นงานค้าง เมื่อทายาทนำหลักฐานมาส่งมอบเมื่อใดจึงดำเนินการต่อไป

**คำตอบ** กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖)ฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมาโดยทางมรดกไม่มีพินัยกรรม และมีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกหลายคน โดยทายาทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ว่าให้ผู้ขอรับมรดกนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ถ้าไม่นำมาแสดงภายในกำหนดตามที่ประกาศ ให้ยกเลิกคำขอ ดังนั้น หากผู้ขอไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกหรือนำทายาทมาให้ถ้อยคำยินยอมภายหลังครบ กำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เนื่องจากคำขอถูกยกเลิก ไปโดยอำนาจของกฎหมายนับแต่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว การส่งยกเลิกคำขอเป็นการส่งตามกฎหมายเพื่อเป็นหลักฐานว่าคำขอได้ถูกยกเลิกแล้วเท่านั้น ฉะนั้น เมื่อกฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้เช่นนี้ก็ต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดไว้คือต้องยกเลิกคำขอ หากทางปฏิบัติจะยังไม่ยกเลิกทันทีเก็บเรื่องไว้แล้วรอหลักฐานของทายาท เจ้าหน้าที่ก็ต้องสอบสวนและตรวจสอบเอกสารใหม่ก็เท่ากับรับคำขอใหม่ และที่สำคัญหากมีปัญหาหรือการคัดค้านมรดกพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

วิธีปฏิบัติในการนี้ได้กำหนดไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑๒ โดยให้เจ้าหน้าที่แนะนำให้ผู้ขอยื่นคำขอใหม่

### ที่มาของคำตอบ

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

## ข้อ ๒๑. การสอบสวนเปรียบเทียบ

**คำถาม** กรณีประกาศมรดกแล้วมีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกโต้แย้งคัดค้านตามกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร เหตุใดจึงไม่แก้ไขกฎหมายเป็น ไม่ต้องสั่งการเนื่องจากตามกฎหมายและระเบียบได้ให้สิทธิฝ่ายที่ไม่พอใจไปฟ้องศาลภายในกำหนดแล้ว

**คำตอบ** กรณีประกาศมรดกแล้วมีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกโต้แย้งคัดค้านตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนเปรียบเทียบถ้าตกลงกันไม่ได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาสั่งการไปตามพยานหลักฐานข้อเท็จจริงและหลักกฎหมาย และให้สั่งไว้ด้วยว่า ถ้าฝ่ายใดไม่พอใจคำสั่ง ฝ่ายนั้นต้องไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้ง หากไม่มีผู้ใดฟ้องต่อศาลเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามที่สั่งการไว้ในกรณีนี้เห็นว่าตามกฎหมายกำหนดว่าเมื่อครบกำหนดหกสิบวัน ถ้าไม่มีการไปฟ้องศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามที่สั่งการดังนั้น เจตนารมณ์ของกฎหมายจึงต้องการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่

ของรัฐและเป็นคนกลางได้พิจารณาและสั่งการก่อนว่าตามกฎหมายใครมีสิทธิดีกว่ากันอย่างไรเบื้องต้น หากผู้ใดไม่พอใจคำสั่งจึงค่อยไปใช้สิทธิทางศาลอันเป็นการลดภาระแก่ประชาชนที่จะต้องไปฟ้องศาลทุกเรื่อง เพราะบางเรื่อง การชี้ขาดข้อกฎหมายของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่สามารถยุติข้อโต้แย้งกันโดยไม่ต้องไปฟ้องศาล ฉะนั้น ตามกฎหมายแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสั่งการในเรื่องมรดกกว่าจะดำเนินการอย่างไรหรือโอนมรดกให้แก่ผู้ใดก่อน เมื่อไม่มีผู้ใดไปฟ้องศาลจะได้ดำเนินการตามที่สั่งการต่อไปได้

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)

#### ข้อ ๒๒. การปิดประกาศมรดกในเขตเทศบาล

**คำถาม** การปิดประกาศเรื่องมรดก กรณีที่ทำการก้ำนและบริเวณที่ดินที่อยู่ในเขตเทศบาล ยกเลิกไม่มีก้ำนท้องที่แล้ว ไม่อาจส่งประกาศให้ก้ำนท้องที่นำไปปิดได้และไม่อาจส่งให้สำนักงานเทศบาลดำเนินการแทนก้ำนท้องที่ได้จะปฏิบัติอย่างไร

**คำตอบ** กรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลซึ่งไม่มีก้ำนท้องที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินเป็นผู้ไปปิดบริเวณที่ดินด้วยตนเอง ไม่อาจให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเทศบาลไปปิดได้ เพราะตามกฎหมายการปิดประกาศในบริเวณที่ดินมีเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเทศบาล และไม่อาจให้เจ้าของที่ดินไปปิดได้เช่นกัน เพราะไม่สามารถตรวจสอบได้ว่า มีการปิดประกาศจริงหรือไม่

#### ที่มาของคำตอบ

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗)
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่องการปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

**แก้ไขข้อ ๒๓ เมื่อวันที่ ๑๒ ก.ย. ๒๕๖๑**

#### ข้อ ๒๓. การส่งประกาศมรดกให้แก่ทายาท

**คำถาม** การส่งประกาศให้ทายาทกรณีขอโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ส่งเฉพาะทายาทที่ไม่ได้มาให้ถ้อยคำกับพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้นได้หรือไม่

**คำตอบ** ตามหลักกฎหมายมาตรา ๘๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือส่งประกาศให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศให้กับทายาทเฉพาะผู้มีสิทธิควรได้รับมรดกตามที่ปรากฏในบัญชีเครือญาติและมีได้มาด้วยในวันที่ยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้เท่านั้น

ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗) ข้อ ๒๕

**ข้อ ๒๔. ค่าใช้จ่ายการไถ่จากขายฝาก**

**คำถาม** การไถ่จากขายฝากระหว่างที่สัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนดจะเสียค่าใช้จ่ายอย่างไร

**คำตอบ** การไถ่จากขายฝากระหว่างที่สัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนด ในการจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝาก เสียค่าใช้จ่าย ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียม แปลงละ ๕๐ บาท ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔
๒. ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓
๓. เสียภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์นั้นระยะเวลาการถือครองตั้งแต่วันจดทะเบียนขายฝาก จนถึงวันจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากโดยนับตามปฏิทิน
๔. อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙

ที่มาของคำตอบ

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ เรื่อง หารือขอทราบแนวทางปฏิบัติ
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร กรณีการขายฝากอสังหาริมทรัพย์
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๕๑๕.๑/ว. ๑๙๑๙๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๗ เรื่อง การเรียกเก็บแสตมป์ใบรับ กรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการฝากขายภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ

ข้อ ๒๕. การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก

**คำถาม** กรณีผู้รับซื้อฝากสลักหลังหนังสือสัญญาขายฝากฉบับผู้รับซื้อฝากว่าได้รับชำระสินไถ่เรียบร้อยแล้ว ยินยอมให้ไถ่ถอนขายฝากได้ แล้วผู้ขายฝากนำหลักฐานดังกล่าวพร้อมหนังสือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากซึ่งต้องมีการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย แต่ผู้รับซื้อฝากซึ่งมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้ไม่มาในวันจดทะเบียนด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากได้หรือไม่ ถ้าไม่มีการเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

**คำตอบ** การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากโดยผู้รับซื้อฝากสลักหลังสัญญาขายฝากแล้วผู้ขายฝากนำสัญญาพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่การไถ่จากขายฝากจะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในขณะจดทะเบียน โดยหน้าที่ในการเสียภาษีเงินได้เป็นของผู้รับซื้อฝาก เมื่อผู้รับซื้อฝากผู้ที่มีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย มิได้มายื่นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย ผู้ขายฝากจึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้<sup>๓</sup> ซึ่งต้องหักภาษีและนำส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ในนามของผู้รับซื้อฝากให้ครบถ้วน เมื่อมีการชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้ว (โดยผู้ขายฝาก เป็นผู้ชำระแทนผู้รับซื้อฝาก) พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนไถ่จากขายฝากให้ได้

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

ข้อ ๒๖. การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และการนับระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน

**คำถาม** กรณีได้ที่ดินมาโดยการรับมรดก เมื่อปี ๒๕๓๕ และจดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้ปี ๒๕๕๑ มีกำหนดสองปี ไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาปี ๒๕๕๒ แล้วขายต่อในวันเดียวกัน กรณีเช่นนี้ถือว่าได้มาโดยการรับมรดกหรือได้มาโดยทางอื่น และมีการขายต่อในวันเดียวกันต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายหรือภาษีธุรกิจเฉพาะอย่างไร หรือไม่ และการนับระยะเวลานับตั้งแต่วันที่

#### คำตอบ

๑. กรณีที่ดินได้มาโดยการรับมรดก ต่อมาได้จดทะเบียนขายฝากและจดทะเบียนไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาในสัญญาขายฝาก ต้องถือว่าเป็นการได้ที่ดินมาโดยทางอื่น เพราะเป็นการได้ที่ดินกลับคืนมาโดยการไถ่จากขายฝาก ไม่ใช่ได้มาโดยทางมรดก

๒. กรณีจดทะเบียนไถ่จากขายฝากแล้วจดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน ต้องเสียภาษีอากรการจดทะเบียนขาย ดังนี้

**๒.๑ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย** โดยที่การนับจำนวนปีถือครองตามมาตรา ๔๘ (๔) วรรคสี่ แห่งประมวลรัษฎากร ให้นับจำนวนปีตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ ไป ดังนั้น เมื่อจดทะเบียนไถ่จากขายฝากแล้วจดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน จึงต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยนับจำนวนปีถือครองเป็นหนึ่งปี

**๒.๒ ภาษีธุรกิจเฉพาะ** เมื่อรวมระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินก่อนการขายฝากตั้งแต่ได้มาโดยทางมรดกปี พ.ศ. ๒๕๓๕ ระยะเวลาระหว่างขายฝากในปี พ.ศ. ๒๕๕๑ จนถึงระยะเวลาหลังจากขายฝากในปี พ.ศ. ๒๕๕๒ เกิน ๕ ปี ในการจดทะเบียนขายครั้งใหม่ จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๓)

**๒.๓ อากรแสดมภ์** เมื่อกรณีตามคำถามไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ จึงต้องเสียอากรแสดมภ์ร้อยละ ๐.๕ คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๔๘ (๔) วรรคสี่ แห่งประมวลรัษฎากร
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๑๐/ว ๒๗๕๐๐ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๙ เรื่อง ภาษีเงินได้กรณีขายอสังหาริมทรัพย์
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร กรณีการขายฝากอสังหาริมทรัพย์

#### **ข้อ ๒๗. ผู้มีหน้าที่จดทะเบียนขายฝาก**

**คำถาม** ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๔๙ ข้อ ๒๔ (๑) วรรคสอง กำหนดให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ ซึ่งแต่ละวันหัวหน้าฝ่ายทะเบียนมีงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอยู่หลายประเภท บางครั้งทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนไม่มาก แต่ต้องรอหัวหน้าฝ่ายทะเบียนจดทะเบียนเป็นการเสียเวลา มีทางแก้ไขหรือไม่

**คำตอบ** ตามที่กรมที่ดินได้กำหนดให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์นั้น ก็เนื่องจากว่าก่อนจดทะเบียนต้องให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากให้ผู้ขายฝากทราบเสียก่อนซึ่งเห็นว่าหัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้มีประสบการณ์ที่สูงกว่ามีความรู้ที่จะสามารถอธิบายข้อกฎหมายได้ดีกว่าเจ้าหน้าที่สอบสวนซึ่งจะต้องปฏิบัติงานในการสอบสวนผู้มาติดต่อ อยู่ตลอดเวลา หากจะต้องให้ชี้แจงเกี่ยวกับเรื่องการจดทะเบียนขายฝากโดยจะต้องใช้เวลาชี้แจงให้ผู้ขายฝากเข้าใจ ก็คงจะชี้แจงไม่ได้รายละเอียดเท่าที่ควร

ทั้งนี้ หากหัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ตามระเบียบกรมที่ดินฯ กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนและชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากได้

#### ที่มาของคำตอบ

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

ข้อ ๒๘. การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

**คำถาม** การที่ผู้รับจำนอง หรือผู้รับซื้อฝาก ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาตามมาขอจดทะเบียนรับจำนองที่ดิน หรือรับซื้อฝากเป็นประจำจะเข้าข่ายการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ จะมีหลักเกณฑ์การพิจารณาอย่างไรที่จะถือว่าเข้าข่ายและต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจดังกล่าวต่อกระทรวงการคลังก่อน

**คำตอบ** ปัจจุบันพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ยกเลิกและให้ใช้พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๑ มีหลักการพิจารณาลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนี้

๑. ต้องมีการรับฝากเงินจากประชาชนและใช้เงินนั้นในการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีรับจำนองหรือการรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการขายฝาก

๒. การให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนโดยวิธีการรับจำนองหรือรับซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการขายฝากเพียงอย่างเดียวไม่มีการรับฝากเงินและใช้เงินนั้นในการให้กู้ยืมแก่ประชาชนด้วย แม้จะได้กระทำเป็นทางการค้าปกติก็ไม่เข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัตินี้

๓. สถาบันการเงินตามความหมายในมาตรา ๔ แห่ง พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และคำว่า “ธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า ธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย แต่ไม่รวมถึงธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ไม่มีสาขาในประเทศไทย

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๘๗๕๙ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๗ และให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ แล้ว

#### ที่มาของคำตอบ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑

ข้อ ๒๙. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง

**คำถาม** การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจำนองตามสัญญาจำนองหลักและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ยังไม่มีแนวทางปฏิบัติวางไว้อย่างชัดเจนว่าจะต้องดำเนินการโอนสิทธิการรับจำนองที่ดิน อันเป็นทรัพย์สินจำนองตามสัญญาจำนองหลัก และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไปในคราวเดียวกันหรือไม่ ทำให้การปฏิบัติในแต่ละสำนักงานที่ดินไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

**คำตอบ** หลักทรัพย์ที่จำนองเพิ่มจำนองอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับเดียวกันเมื่อจะจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง จึงต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินอันเป็นหลักประกันตามสัญญาจำนองหลักและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไปในคราวเดียวกัน



### ที่มาของคำตอบ

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

#### ข้อ ๓๐. ข้อมูลสิ่งปลูกสร้างในสารบบไม่ตรงกับประกาศขายทอดตลาด

**คำถาม** การจดทะเบียนระงับจำนอง และขายตามคำสั่งศาล กรณีในสารบบระบุสภาพของสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับประกาศการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ทำให้มีปัญหาในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง

**คำตอบ** การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของศาลเป็นการซื้อขายโดยนิติกรรม มิใช่ได้ทรัพย์สินหรือสิทธิในทรัพย์สินโดยคำพิพากษาของศาล ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงย่อมต้องอาศัยเจตนาของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย โดยฝ่ายผู้ขายเจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ทอดตลาดจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ดังนั้น หากในการจดทะเบียนผู้ซื้อแจ้งรายละเอียดของการซื้อขายต่างไปจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ชัดเจนเสียก่อน ไม่อาจจดทะเบียนให้ไปตามที่ผู้ซื้อให้ถ้อยคำแต่เพียงฝ่ายเดียวในทันทีได้ การสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสามารถกระทำได้ในหลายวิธี เช่น การตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาดหรือสอบถามกลับไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาด หรือขอให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพความเป็นจริงในที่ดิน เป็นต้น ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๓ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๙ เมื่อตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงประการใดแล้วจึงดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

### ที่มาของคำตอบ

๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๗๕๐ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ เรื่อง การดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน

#### ข้อ ๓๑. ชื่อประเภทการจดทะเบียน “จำนอง” หรือ “จำนองเป็นประกัน”

**คำถาม** กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “จำนอง” หรือ “จำนองเป็นประกัน” เนื่องจากสำนักงานที่ดินแต่ละแห่งถือปฏิบัติไม่เหมือนกัน

**คำตอบ** กรณีการจำนองกับการจำนองเป็นประกัน ซึ่งธนาคารมักจะใช้คำว่า “จำนองเป็นประกัน” ซึ่งจะกลายเป็นประเพณีว่าธนาคารจะต้องมีคำว่า “เป็นประกัน” ต่อท้ายโดยหลักกฎหมายแล้ว การจำนองก็คือการนำทรัพย์สินมาจำนองไว้เป็นประกัน ดังนั้น ไม่ว่าจะใช้คำว่า “จำนอง” หรือ “จำนองเป็นประกัน” ก็มีความหมายอย่างเดียวกัน แต่ปัจจุบัน ได้มีระเบียบกำหนดให้ใช้คำว่า “จำนอง” อย่างเดียวไม่มีคำว่า “เป็นประกัน” ซึ่งในกรณีนี้

ธนาคารบางแห่งได้หารือมาและได้แจ้งให้ทราบแล้ว ดังนั้น หากมีปัญหาที่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ แต่ไม่ใช่กรณีที่เป็นเหตุให้ไม่สามารถจดทะเบียนจำนองได้พนักงานเจ้าหน้าที่ควรชี้แจงเกี่ยวกับการใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนให้ธนาคารทราบจนเป็นที่เข้าใจ

**ที่มาของคำตอบ**

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

**ข้อ ๓๒. การไถ่ถอนจากจำนองและการโอนสิทธิการรับจำนอง**

**คำถาม** บริษัท เอ จำนองที่ดินไว้กับสถาบันการเงิน ต่อมาสถาบันการเงินนั้นได้ปิดกิจการลง และกองทุน บี ได้ประมูลซื้อหนี้มาจากสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งมีหนี้ของบริษัท เอ ด้วย ต่อมากองทุน บี ขายหนี้ของบริษัท เอ ให้กับนาย ก. ปัจจุบันบริษัท เอ ได้ชำระหนี้ให้กับ นาย ก. แล้ว บริษัท เอ กับ นาย ก. มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้ได้หรือไม่ หรือจะต้องให้คู่กรณีที่เกี่ยวข้องมาขอจดทะเบียนสิทธิการรับจำนองให้ปรากฏทางทะเบียนเสียก่อน

**คำตอบ** การที่กองทุน บี รับซื้อหนี้ของบริษัท เอ มาจากสถาบันการเงินเจ้าหนี้ (ผู้รับจำนองเดิม) ย่อมมีผลให้สิทธิการรับจำนองที่ดินที่บริษัท เอ จำนองเป็นประกันหนี้โอนมาเป็นของกองทุน บี ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง และเมื่อกองทุน บี ขายสิทธิเรียกร้องในหนี้รายนี้ให้แก่ นาย ก. สิทธิการรับจำนองดังกล่าวย่อมตกให้แก่ นาย ก. ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องด้วย ตามมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการที่สิทธิการรับจำนองโอนไปยังผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง (ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง) เป็นการโอนไปโดยผลของกฎหมาย ไม่มีกฎหมายบังคับให้จดทะเบียน แต่ถ้าไม่นำความไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับระหว่างคู่กรณีเท่านั้น และจะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปไม่ได้ ซึ่งหากพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ต้องให้คู่กรณีที่เกี่ยวข้องขอจดทะเบียนให้ปรากฏการโอนสิทธิการรับจำนองทุกทอดก่อน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๘

**ที่มาของคำตอบ**

๑. มาตรา ๓๐๕, ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๘

ข้อ ๓๓. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมระหว่างจำนวนสิ่งปลูกสร้างกับจำนวนแปลงโฉนดที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่

**คำถาม** จำนวนเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ๔ หลัง ตั้งอยู่ในโฉนดที่ดิน ๓ แปลง จะเก็บค่าธรรมเนียมอย่างไร ระหว่างเรียกเก็บตามจำนวนสิ่งปลูกสร้างหรือเรียกเก็บตามจำนวนแปลงโฉนดที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่

**คำตอบ** ตามประเด็นปัญหาต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าเป็นการจำนวนเพิ่มหลักทรัพย์อะไร ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นหลัก ถ้าจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีโฉนดก็ยึดที่ดิน ๓ แปลงเป็นหลัก แต่ถ้าจำนวนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียวก็ต้องยึดสิ่งปลูกสร้าง ๔ หลังเป็นหลักในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

**ที่มาของคำตอบ**

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๓๔. การไถ่ถอนจากจำนวนบางราย

**คำถาม** บริษัทได้กู้ยืมเงินจากผู้รับจำนองหลายราย และได้จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้แก่ผู้รับจำนองหลายรายนั้นรวมกันโดยไม่ได้แยกวงเงินจำนองของผู้รับจำนองแต่ละราย ดังนี้ หากบริษัทได้ชำระหนี้แก่ผู้รับจำนองบางรายครบถ้วนก่อน จะสามารถจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนวนเฉพาะรายที่ได้ชำระหนี้ครบแล้วนั้นได้หรือไม่ หากไม่สามารถจดทะเบียนได้จะต้องดำเนินการอย่างไร จึงจะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนวนแต่เพียงบางรายดังกล่าวได้

**คำตอบ** การที่บริษัทได้กู้ยืมเงินจากผู้รับจำนองหลายรายและจดทะเบียนจำนองไว้แก่ผู้รับจำนองหลายรายรวมกันโดยไม่ได้แยกหนี้แต่ละรายไว้เป็นกรณีจำนองต่อเจ้าหนี้หลายรายที่เป็นเจ้าหนี้ร่วมกัน จึงไม่อาจจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนวนบางรายเฉพาะรายที่ได้ชำระหนี้แล้วได้ เนื่องจากมิได้มีการแยกหนี้แต่ละรายไว้ทางแก่ผู้จำนองและผู้รับจำนองทั้งหมดต้องจดทะเบียนแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันเพื่อแยกวงเงินจำนองแต่ละราย ให้ชัดเจนเสียก่อนแล้วจึงจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนวนบางรายได้

**ที่มาของคำตอบ**

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๙), (๒๐)

ข้อ ๓๕. การจดทะเบียนจำนองเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินไม่ให้ความร่วมมือ

**คำถาม** กรณีจดทะเบียนจำนอง ปรากฏว่าเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินมักมาล่าช้า ทำให้ประชาชนต้องรอนานหรือให้ประชาชนถือเรื่องมาขอจดทะเบียนจำนองฝ่ายเดียว กรณีเช่นนี้สามารถสอบสวนประชาชนผู้จำนองไปฝ่ายเดียวได้หรือไม่

**คำตอบ** แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรมที่ดินได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอและลงลายมือชื่อในชั้นสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น ตามปัญหาพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำความเข้าใจกับผู้ขอว่ายังไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินยังไม่มาหรือให้ประชาชนมาฝ่ายเดียว เพราะวาระบบของการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่าย หากสอบสวนเพียงฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นการ

กระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งหมดไม่ชอบไปด้วย เพราะกระทำไปโดยไม่มีอำนาจและไม่ถูกต้องตามขั้นตอนและวิธีการ

**ที่มาของคำตอบ**

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๓๓๘ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การสอบสวน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๓๖. การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินที่มีการยึดหรืออายัดตามประมวลรัษฎากรหรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

**คำถาม** บริษัทบริหารสินทรัพย์ตกลงรับโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินจากธนาคารผู้รับจำนอง แต่ที่ดินแปลงดังกล่าวถูกศาลสั่งยึดอายัดไว้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สำนักงานที่ดิน บางแห่งรับจดทะเบียนโดยให้เหตุผลว่า ไม่มีผลต่อคำสั่งอายัดของศาลเพราะเป็นเพียงการเปลี่ยนตัวเจ้าหนี้ เท่านั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยังคงเดิมการรับจำนองยังคงมีอยู่ แต่สำนักงานที่ดิน บางแห่งไม่รับจดทะเบียน แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องเป็นอย่างไร

**คำตอบ** กรณีที่ดินมีการยึดหรืออายัดตามประมวลรัษฎากรหรือตามคำสั่งเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมที่ดินได้หารือกับกรมสรรพากรและกรมบังคับคดีแล้ว ปรากฏผลการพิจารณา ว่าการโอนสิทธิการรับจำนอง มิใช่การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งสิทธิการรับจำนองในที่ดินที่มีการยึดหรืออายัด ซึ่งเป็นการได้สิทธิจำนองมาจากผู้รับจำนองเดิม เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายซึ่งลูกหนี้ ตามคำพิพากษามีได้ก่อให้เกิดขึ้น จึงชอบที่ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนองจะนำความที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสิทธิ รับจำนองไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ ได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองตามข้อเท็จจริงดังกล่าวได้ แต่เมื่อจดทะเบียน เสร็จแล้วให้แจ้งการโอนสิทธิการรับจำนองนั้นให้หน่วยงานที่สั่งยึดหรืออายัดทราบด้วย ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้ง ทางปฏิบัติเรื่องนี้ให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งทราบแล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๘๘๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๖

**ที่มาของคำตอบ**

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๘๘๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๖ เรื่อง การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินที่มีการยึดหรืออายัดตามประมวลรัษฎากรหรือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

ข้อ ๓๗. การจดทะเบียนปลอดจำนอง กรณีจำนองที่ดินและจำนองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

**คำถาม** บริษัท ก. จดทะเบียนจำนองที่ดิน ๓ แปลง ไว้กับธนาคาร ข. ต่อมาได้จดทะเบียนจำนอง สิ่งปลูกสร้างเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันโดยไม่เพิ่มวงเงินในหนี้ที่ได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน ๓ แปลงดังกล่าว หลังจากนั้นบริษัท ก. ต้องการที่จะขายที่ดิน ๓ แปลง ที่จำนองไว้ จะมีผลทำให้การจำนองสิ่งปลูกสร้างเพิ่ม หลักทรัพย์ระงับหรือสิ้นผลไปด้วยหรือไม่ และต้องดำเนินการอย่างไร หากการจำนองดังกล่าวสิ่งปลูกสร้าง ที่นำมาเพิ่มหลักทรัพย์ยังคงมีการจำนองเป็นประกันหนี้ดังกล่าวอยู่เช่นเดิม

**คำตอบ** ตามปัญหาเป็นกรณีที่ดิน ทั้ง ๓ แปลง และสิ่งปลูกสร้างมีการจำนองเป็นประกันหนี้รายเดียวกันผูกพันอยู่ หากผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันให้ที่ดินเพียง ๓ แปลง พ้นจากการจำนองไปโดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน คู่กรณีก็สามารถดำเนินการขอจดทะเบียนประเพณปลดจำนองได้ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๑๒) วรรคหนึ่ง ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินตามสัญญาจำนองอยู่ตามเดิม

**ที่มาของคำตอบ**

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔(๑๒) วรรคหนึ่ง

**ข้อ ๓๘. การระบุดำดับของการจำนอง**

**คำถาม** จดทะเบียนจำนองไว้หลายลำดับ ภายหลังมีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองไปเพียงบางลำดับ เช่น จำนองลำดับที่หนึ่ง ถึงลำดับที่สี่ไว้ และมีการไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สามแล้ว ภายหลังมีการจำนองต่อมาอีก ขอทราบว่า การจำนองภายหลังจะใช้ลำดับที่เท่าใด

**คำตอบ** กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ได้มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมหรือแก่ผู้รับจำนองอื่น ให้จดทะเบียนจำนองลำดับต่อไปจากลำดับที่จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว หากมีการไถ่ถอนไปเพียงบางลำดับ ยังไถ่ถอนไม่หมดทุกลำดับ ถ้ามีการจำนองต่อไปอีกก็ใช้ลำดับต่อไป ไม่นำลำดับที่ไถ่ถอนไปแล้วมาใช้ เพราะจะทำให้สับสน เช่น จำนองลำดับที่หนึ่ง ถึงลำดับที่สี่ไว้ และมีการไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สามแล้ว ภายหลังมีการจำนองต่อมาอีก ก็ใช้จำนองลำดับที่ห้า แต่ถ้ามีการจำนองลำดับที่หนึ่ง ถึงลำดับที่สี่ไว้ และมีการไถ่ถอนจำนองลำดับที่สี่ไปแล้ว ภายหลังมีการจำนองต่อมาอีกจึงใช้จำนองลำดับที่สี่

**ที่มาของคำตอบ**

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒๔ (๔), ๒๖ (๑)

**ข้อ ๓๙. การบันทึกคู่กรณีการจดทะเบียนเช่าระหว่างจำนอง**

**คำถาม** การจดทะเบียนเช่าระหว่างจำนอง เมื่อผู้รับจำนองให้ความยินยอมให้จดทะเบียนเช่าแล้ว ยังคงต้องบันทึกคู่กรณีรับทราบว่าการเช่าอาจถูกเพิกถอนได้หากทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย อีกหรือไม่

**คำตอบ** การเช่าเป็นบุคคลสิทธิไม่ใช่ทรัพย์สินจึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองยินยอม แต่ก่อนจดทะเบียนเช่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบว่ามีถึงคราวต้องบังคับจำนองและการจดทะเบียนเช่าไปในระหว่างจำนองทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย ผู้รับจำนองอาจร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนการเช่านั้นได้ เมื่อคู่กรณีทราบแล้วยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้ามีหนังสือยินยอมจากผู้รับจำนองมาว่ารับทราบในการเช่าแล้วทำนองว่าไม่ขัดข้องก็ไม่ต้องบันทึกคู่กรณีรับทราบอีกแต่ประการใด

### ที่มาของคำตอบ

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

#### ข้อ ๔๐. การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่า

**คำถาม** การจดทะเบียนเช่าที่มีได้เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า แต่คู่กรณี ตกลงให้สิทธิการเช่าตกทอดทางมรดกจะสามารถจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่าได้หรือไม่

**คำตอบ** การเช่า เป็นบุคคลสิทธิ ตามปกติสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมเป็นอันระงับไป ดังนั้น หลักการเรื่องเช่าจึงถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ กล่าวคือถ้าผู้เช่าตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับ แต่ในการทำสัญญาเช่าธรรมดา ผู้ให้เช่าและผู้เช่าอาจมีข้อตกลงต่อกันให้สิทธิการเช่าตกเป็นมรดกของผู้เช่าก็ได้ ตามประเด็นปัญหาสัญญาเช่าธรรมดาที่ไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า คู่กรณีอาจตกลงไว้ในสัญญาเช่าให้สิทธิการเช่านั้นตกเป็นมรดกของผู้เช่าได้ เมื่อผู้เช่าตายพนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถรับจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่าให้แก่ทายาทของผู้เช่าได้ แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าสัญญาเช่าดังกล่าวมิใช่นิติกรรมอำพรางสัญญาซื้อขายที่ดินที่มีการหลบเลี่ยงกฎหมายด้วย

### ที่มาของคำตอบ

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

#### ข้อ ๔๑. ค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า

**คำถาม** การจดทะเบียนเช่าพื้นที่อาคารเพื่อทำการค้าขาย มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๕ ปี กำหนดค่าเช่าขั้นต่ำเดือนละ ๑๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๑๐ จากยอดขายของผู้เช่า แล้วแต่จำนวนเงินใดจะมากกว่า จะคำนวณเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่าอย่างไร

**คำตอบ** กรณีสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่า เป็น ๒ อัตรา คือ ค่าเช่าขั้นต่ำ (สามารถคำนวณเป็นตัวเงินที่แน่นอนได้ในขณะจดทะเบียนเช่า) และค่าเช่าเสริม (ไม่อาจคำนวณเป็นตัวเงินได้ในขณะจดทะเบียนเช่า) กรมที่ดินวางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๙๘๔๗ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๗ ว่าให้คิดค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์จากตามอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตลอดระยะเวลาการเช่าที่สามารถคำนวณเป็นตัวเงินได้แน่นอน ตามระยะเวลาที่เช่า

### ที่มาของคำตอบ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๙๘๔๗ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๗ เรื่อง อากรแสตมป์การปิดแสตมป์บริบูรณ์สำหรับสัญญาเช่าที่ดินที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่า

### ข้อ ๔๒. การจดทะเบียนเช่าที่มีเงื่อนไข

**คำถาม** การจดทะเบียนเช่าที่มีเงื่อนไขต่อเนื่องกัน ๓ คราว ๆ ละ ๓๐ ปี และผู้เช่ารายเดียวกันแม้จะจดทะเบียนคนละวัน จะถือว่าเป็นการเช่าที่มีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่

**คำตอบ** ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๐ บัญญัติ ห้ามมิให้เช่ากันเป็นเวลาเกินกว่า ๓๐ ปี ถ้ากำหนดเวลานานกว่านั้นให้ลดลงมาเป็น ๓๐ ปี กำหนดเวลานี้เป็นข้อบังคับที่ใช้สำหรับการทำสัญญาเช่าแต่ละครั้งแต่ตามปัญหาเป็นการเช่ามีเงื่อนไข สัญญาเช่าฉบับหลังจะยังไม่เกิดจนกว่าจะครบสัญญาเช่าฉบับแรก กล่าวคือ ไม่เป็นการต่อสัญญาแต่จะเป็นสัญญาฉบับใหม่ เริ่มนับระยะเวลาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง และโดยที่การฝ่าฝืนมาตรานี้หาเป็นโมฆะไม่ ฉะนั้น หากคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ยอมไม่อาจปฏิเสธได้ เนื่องจากมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเฉพาะเมื่อปรากฏว่า นิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนเป็นโมฆะเท่านั้น แต่ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ควรแจ้งให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าทราบถึงผลของการเช่าที่มีกำหนดเวลาเกินกว่า ๓๐ ปี โดยบันทึกถ้อยคำทั้งสองฝ่ายรับผิดชอบกันเองในเรื่องอายุสัญญาเช่า ถ้าภายหลังปรากฏว่าการเช่าดังกล่าวบังคับกันได้ไม่ครบตามสัญญา คู่สัญญายอมรับรับผิดชอบกันเองไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียน นอกจากนี้ หากเป็นกรณีให้คนต่างด้าว (ทั้งกรณีเป็นคนธรรมดาและนิติบุคคล) เช่าที่ดินในระยะยาว พนักงานเจ้าหน้าที่ยอมต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ กล่าวคือ สอบสวนให้ชัดเจนว่าเป็นการทำสัญญาเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดินของคนต่างด้าวหรือไม่ เพราะถ้าเป็นการทำสัญญาเช่าเพื่ออำพรางการซื้อขายที่ดินของคนต่างด้าวแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ยอมไม่อาจรับจดทะเบียนได้ เนื่องจากเป็นนิติกรรมมีวัตถุประสงค์ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และกรณีดังกล่าวแม้เป็นคนไทยหรือนิติบุคคลไทยเป็นผู้เช่าก็ต้องสอบสวนในทำนองเดียวกัน ด้วยว่าเป็นผู้ถือสิทธิแทนคนต่างด้าวหรือไม่

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. มาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

### ข้อ ๔๓. ทำหนังสือสัญญาเช่ากันเองขอโอนสิทธิการเช่า

**คำถาม** บริษัท ก. ทำสัญญาให้บริษัท ข. เช่าที่ดิน มีกำหนด ๓๐ ปี แต่ยังไม่ได้นำมาจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ปัจจุบัน บริษัท ข. ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว ให้แก่บริษัท ค. และบริษัท ข. กับบริษัท ค. ได้มาขอจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีนี้ต้องจดทะเบียนประเภทอะไร และเสียค่าธรรมเนียมเช่นใด

**คำตอบ** การที่บริษัท ก. ให้บริษัท ข. เช่าที่ดินของตนมีกำหนดเวลา ๓๐ ปี โดยทำเป็นหนังสือสัญญาเช่ากันเอง หากยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บริษัท ข. ก็ไม่สามารถทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน

โดยจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าของตนให้แก่บริษัท ค. ได้ (มาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ในกรณีนี้ต้องให้บริษัท ก. และบริษัท ข. มาจดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนแล้ว บริษัท ข. ผู้เช่า จึงจะสามารถโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัท ค. ต่อไปได้ ซึ่งกรณีเช่นนี้สามารถมาจดทะเบียนในวันเดียวกันได้

สำหรับค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนเช่าจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฐ) และเสียค่าอากรการเช่าเป็นตัวเงิน อัตรา ๑ บาท ต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่าหรือ เงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ยกเว้นการเช่าทำนา ไร่ สวน ไม่ต้องเสียอากร ตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ บัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายประมวลรัษฎากร ส่วนการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าจะเสียค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ในอัตราเดียวกับการจดทะเบียนเช่าแต่จะคิดจากจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฐ)
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๕๑

#### **ข้อ ๔๔. กรณีมีข้อตกลงให้สิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่า**

**คำถาม** บริษัท ก. เช่าที่ดินมีระยะเวลา ๒๐ ปี และทางบริษัทผู้เช่าได้ก่อสร้างอาคารลงบนที่ดินดังกล่าว โดยมีข้อตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า ปรากฏว่า บริษัทผู้เช่าประกอบธุรกิจขาดทุนจึงขอยกเลิกสัญญาเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของผู้ให้เช่า ในกรณีนี้บริษัทผู้เช่า (เจ้าของอาคาร) ต้องทำการจดทะเบียนโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าหรือไม่ และถ้าต้องโอนจะเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอย่างไร

**คำตอบ** การจดทะเบียนเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารโดยมีข้อตกลงว่า เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าให้สิ่งปลูกสร้างและอาคารตกเป็นของผู้ให้เช่า อันมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ฉะนั้น เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าย่อมมีผลให้สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าในฐานะเป็นส่วนควบของที่ดิน ตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างอีก (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๘/๒๕๒๑)

ส่วนกรณีมีการเลิกเช่ากันก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะทำให้สิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่าตามข้อตกลงหรือไม่ คงต้องพิจารณาจากข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาด้วย กรณีสิ่งปลูกสร้างไม่ตกเป็นของผู้ให้เช่าและคู่กรณีมีความประสงค์โอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่กัน จะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้าง และเมื่อผู้โอนเป็นนิติบุคคลจะเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย



ร้อยละ ๑ คำนวณจากราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้าง หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่อย่างใด จะสูงกว่าคิดตามราคาสูง และเสียภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมิน สิ่งปลูกสร้างหรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่าคิดตามราคาสูง เมื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แล้วได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ

**ที่มาของคำตอบ**

๑. มาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

**ข้อ ๔๕. กรณีจดทะเบียนประเภทโอนตามกฎหมาย (ควบบริษัทตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)**

**คำถาม** กรณีบริษัท ก. จดทะเบียนการเช่าที่ดินไว้กับนาย ข. ภายในกำหนดเวลา ตามสัญญาเช่า บริษัท ก. ผู้ให้เช่าได้ควบบริษัทกับบริษัท ค. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กลายเป็นบริษัท ง. ขอทราบว่าการเปลี่ยนชื่อคู่สัญญาฝ่ายผู้ให้เช่าเป็นบริษัท ง. จะต้องจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าแล้วจดทะเบียนการเช่าใหม่หรือไม่ อย่างไร

**คำตอบ** ในหลักการเมื่อบริษัทควบเข้าด้วยกัน โดยทั้งสองบริษัทต่างก็จดทะเบียนเลิกบริษัท แล้วตั้งเป็นบริษัทใหม่ขึ้น (เป็นการควบบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา ๑๒๔๑) เช่นนี้ บริษัทใหม่ที่ตั้งขึ้นจากการควบเข้ากันย่อมต้องยื่นขอเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ ในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัทตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ” โดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกเช่าและจดทะเบียนเช่าใหม่แต่อย่างใด

**ที่มาของคำตอบ**

๑. มาตรา ๑๒๔๑, ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่ออันเนื่องมาจากการแปรสภาพห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัด เป็นบริษัทจำกัด และการควบบริษัทเข้าด้วยกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

**ข้อ ๔๖. การได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์**

**คำถาม** การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นการดำเนินการโดยถือตามข้อเท็จจริงซึ่งเสี่ยงต่อการถูกฟ้องคดีในส่วนของเจ้าของที่ดิน และผู้แย้งการครอบครองทั้งสองฝ่าย เหตุใดไม่กำหนดระเบียบวิธีการให้ผู้ได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ ไปฟ้องศาลเองทุกกรณี แล้วนำมายื่นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเช่นเดียวกับการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

**คำตอบ** เรื่องการจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗ ถ้าจะให้มีความพิพาทเช่นเดียวกับมาตรา ๑๓๘๒ คงเป็นไปได้ เพราะกฎหมายได้กำหนดไว้ชัดเจนว่า

การครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ จะต้องมีคำพิพากษาว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แต่สำหรับมาตรา ๑๓๖๗ เป็นการแย่งการครอบครองภายในหนึ่งปี หากผู้ถูกแย่งการครอบครองไม่ฟ้องคดีเพื่อเอาคืน ผู้แย่งการครอบครองก็ได้สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้ว ซึ่งหากจะให้ไปร้องศาลว่าได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นแล้ว กรณีศาลจะไม่รับเพราะว่าได้ไปซึ่งสิทธิครอบครอง ตามกฎหมายแล้ว เนื่องจากการแย่งการครอบครอง เมื่อมีกฎหมายรองรับไว้แล้ว หรือกฎหมายมิได้บัญญัติให้ต้องนำเรื่องไปฟ้องต่อศาลก่อนแล้ว จึงไม่มีเหตุต้องนำเรื่องมาฟ้องศาลอีก ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๑๓๖๗, ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

ข้อ ๔๗. การได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีไม่ได้ น.ส. ๓ มาจดทะเบียน

คำถาม การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีไม่ได้ น.ส.๓ มา ผู้ได้มาโดยการครอบครองฯ ยื่นคำขอออกใบแทน น.ส.๓ ได้หรือไม่

คำตอบ การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากผู้ขอไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจรับจดทะเบียนให้ได้ และผู้ขอจะขอออกใบแทนได้เฉพาะกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ๆ หรือเป็นกรณีที่ผู้ขอมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลว่า ศาลได้พิเคราะห์และวินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีและรับฟังได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น ในกรณีนี้ผู้ขอสามารถยื่นขอออกใบแทนไปในคราวเดียวกับยื่นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ คือ ยื่นคำขอสองเรื่องไปในคราวเดียวกันได้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๖๗

### ที่มาของคำตอบ

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

ข้อ ๔๘. การได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีเนื้อที่จริงน้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน

**คำถาม** ศาลมีคำสั่งให้นาย ก. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งแปลงโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ในการรังวัดทำแผนที่พิพาทปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ได้มามีเนื้อที่จริงน้อยกว่าเนื้อที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องคิดค่าธรรมเนียมตามจำนวนเนื้อที่ใด

**คำตอบ** หลักในการคิดค่าธรรมเนียมคือคิดตามเนื้อที่ที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน โดยเนื้อที่ตามการรังวัดทำแผนที่พิพาทในการครอบครองเพื่อให้ศาลมีคำสั่งได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ใช่เป็นการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเพื่อให้ทราบแนวเขตและเนื้อที่ซึ่งอยู่ในกระบวนการในการแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่ได้ ดังนั้น เนื้อที่ที่ได้จากการรังวัดทำแผนที่พิพาทไม่ใช่เนื้อที่ตามผลการรังวัดสอบเขต จึงไม่ใช่เนื้อที่ที่ได้จากการรังวัดตามกฎหมาย เมื่อกรณีนี้ศาลสั่งให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งแปลงและจากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ปรากฏตรงกันว่าเป็นการได้มาทั้งแปลง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องคิดค่าธรรมเนียมตามเนื้อที่ที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน

#### **ที่มาของคำตอบ**

๑. มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามตามในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๔๙. การนับวันเริ่มและจำนวนปี ถือครองเพื่อคำนวณเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

**คำถาม** การจดทะเบียนขายที่ดินที่ผู้ขายได้ที่ดินมาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณนับตั้งแต่ปีใด ระหว่างปีที่ผู้ขายได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง กับปีที่ผู้ขายได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองในโฉนดที่ดิน เริ่มนับวันไหน

**คำตอบ** การนับวันเริ่มและจำนวนปี ถือครองเพื่อคำนวณเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย กรณีผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองจดทะเบียนขายที่ดินที่ได้มา ให้เริ่มนับแต่วันที่ได้กรรมสิทธิ์คือวันที่ครบกำหนด ๑๐ ปี จนถึงปีที่จดทะเบียนขาย ส่วนการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้คำนวณนับแต่วันที่จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองลงในโฉนดที่ดินจนถึงวันที่จดทะเบียนขายที่ดิน

#### **ที่มาของคำตอบ**

หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้กรณีอสังหาริมทรัพย์ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕)

**ข้อ ๕๐. การอายัดที่ดินโอนไปยังบุคคลอื่นแล้ว**

**คำถาม** การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ หากที่ดินโอนไปยังบุคคลอื่นแล้ว ผู้ที่มีสิทธิอายัดต่อเจ้าของเดิม ยังมีสิทธิขออายัดไปยังเจ้าของใหม่ (ผู้รับโอน) ได้หรือไม่

**คำตอบ** การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้ว่าที่ดินจะโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้ว แต่หากสอบสวนเอกสารหลักฐานที่ผู้ขออายัดนำมาแสดงและปรากฏว่า ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ และระบุว่าจะได้ฟ้องบุคคลภายนอกนั้นด้วย ก็อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ เช่น ขออายัดเพื่อฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนขาย โดยอ้างว่าหนังสือมอบอำนาจปลอมกรณีที่มีการโอนต่อไปยังบุคคลภายนอกแล้ว ก็ฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนโอนนั้นด้วย เป็นต้น

**ที่มาของคำตอบ**

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน

**ข้อ ๕๑. ระยะเวลาสิ้นสุดการอายัด**

**คำถาม** การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีผล ๓๐ วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดและสิ้นสุดลงไม่ว่าจะมีการฟ้องคดีต่อศาลหรือไม่ เว้นแต่ผู้ขอจะร้องขอต่อศาลสั่งยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงเห็นว่าการอายัดตามมาตรา ๘๓ นี้ไม่น่าจะมีประโยชน์ต่อผู้อายัด เหตุใดจึงไม่ยกเลิกมาตรา ๘๓ ไป

**คำตอบ** มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชนที่ได้รับความเสียหายจริง โดยภายใน ๓๐ วัน ผู้เกี่ยวข้องที่มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดสามารถที่จะฟ้องต่อศาลให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินได้ ซึ่งหากมีการฟ้องร้องต่อศาลและมีการขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็จะมีผลให้อายัดคงมีอยู่ต่อไป ดังนั้นจะเห็นได้ว่าเจตนารมณ์ของการอายัดตามมาตรา ๘๓ มีจุดมุ่งหมายเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินในอันที่จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียไว้ชั่วคราวหนึ่งเท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียได้มีเวลาไปฟ้องและขอให้ศาลคุ้มครองสิทธิของตนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ฉะนั้น เพื่อประโยชน์ต่อผู้อายัดโดยแท้จริง เมื่อสั่งรับอายัดแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องชี้แจงหลักกฎหมายดังกล่าวให้ผู้ขออายัดทราบด้วย เพื่อให้ผู้ขออายัดเข้าใจถูกต้องและไปใช้สิทธิทางศาลได้ถูกต้องและทันเวลาตามบทบัญญัติของกฎหมาย ส่วนการยกเลิกบทบัญญัติมาตรา ๘๓ ย่อมมีผลทำให้ประชาชนเสียสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองเบื้องต้น และเมื่อไม่มีวิธีการอื่นที่คุ้มครองสิทธิของประชาชนได้ดีกว่า การยกเลิกกฎหมายดังกล่าวจึงไม่เกิดผลดีแก่ประชาชนแต่อย่างใด

**ที่มาของคำตอบ**

มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**ข้อ ๕๒. พนักงานสอบสวนทำหนังสือขออายัด**

**คำถาม** ตำรวจซึ่งเป็นพนักงานสอบสวนจะทำหนังสือขออายัดโฉนดที่ดินที่มีผู้นำไปใช้เป็นหลักประกันตัวผู้ต้องหาในชั้นสอบสวน ได้หรือไม่ อย่างไร

**คำตอบ** การสั่งยึดหรืออายัดที่ดินนั้น ผู้ที่จะสั่งยึดหรืออายัดได้จะต้องเป็นผู้ที่มีอำนาจในการสั่งยึดหรืออายัดตามกฎหมาย เช่น เจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือศาลสั่งยึดตามมาตรา ๒๕๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หรืออธิบดีกรมสรรพากรมีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ตำรวจซึ่งเป็นเจ้าพนักงานสอบสวนไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจในการสั่งอายัดไว้ จึงไม่อาจสั่งหรืออายัดที่ดินได้ (ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญากฎหมายให้อำนาจพนักงานสอบสวนมีอำนาจเฉพาะการยึดสิ่งของต่าง ๆ ที่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานหรือยึดสิ่งของที่มีไว้เป็นความผิดหรือได้มาโดยการกระทำผิดหรือได้ใช้หรือสงสัยว่าได้ใช้ในการกระทำผิดเท่านั้น ไม่ได้ให้อำนาจอายัดที่ดินด้วยแต่อย่างใด)

**ที่มาของคำตอบ**

๑. มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. มาตรา ๘๕, มาตรา ๑๓๒ (๔) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

**ข้อ ๕๓. การลงบัญชีอายัด กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์**

**คำถาม** สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจดทะเบียนซึ่งลงบัญชีอายัดด้วยการบันทึกในระบบคอมพิวเตอร์ เห็นควรที่กรมที่ดินจะได้ออกคำสั่งยกเลิกการลงบัญชีอายัดในสมุด บ.ท.ด.๒๗ เพื่อมิให้เกิดความซ้ำซ้อน

**คำตอบ** ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ข้อ ๒๙ กำหนดให้สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในการจดทะเบียน ลงบัญชีอายัด ด้วยการบันทึกในระบบคอมพิวเตอร์และลงบัญชีอายัดในสมุดคุมตามตัวอักษรเพียงบัญชีเดียว อนาคตหากการบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับการอายัดที่ดินลงในระบบคอมพิวเตอร์มีความปลอดภัยเพียงพอ จึงจะยกเลิกการลงบัญชีอายัดตามตัวอักษรต่อไป

**ที่มาของคำตอบ**

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน

**ข้อ ๕๔. การมอบอำนาจจดทะเบียนต่างสำนักงาน**

**คำถาม** การมอบอำนาจจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน กรณีจำนอง, ให้, ขาย เมื่อส่งเรื่องไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการ ปรากฏลายมือชื่อผู้มอบอำนาจไม่เหมือนลายมือชื่อเดิมในสารบบทำให้เกิดปัญหายุ่งยากในการดำเนินการ ไม่ควรให้เจ้าของที่ดินมอบอำนาจได้ในกรณียื่นขอจดทะเบียนต่างสำนักงาน

**คำตอบ** ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้สิทธิแก่บุคคลที่จะตั้งตัวแทนได้ ฉะนั้นกรมที่ดินจึงไม่อาจวางทางปฏิบัติอันเป็นการจำกัดสิทธิของบุคคลที่มีอยู่ตามกฎหมายได้ กรณีสำนักงานที่ดิน

ที่รับจดทะเบียนตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจแล้วเห็นว่าใช้ไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถที่จะใช้ดุลยพินิจ ไม่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พร้อมทั้งส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอเพื่อดำเนินการต่อไปได้ ซึ่งในทางปฏิบัติตั้งแต่ในชั้นรับคำขอต่างสำนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ควรแนะนำให้ผู้ขอลงลายมือชื่อตามแบบเดิมที่ได้ลงลายมือชื่อไว้ โดยอาจดูจากหลักฐานสัญญาเดิมที่มีอยู่กับผู้ขอหรืออาจประสานขอสำเนาลายมือชื่อของผู้ขอจากสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่มาเพื่อประกอบการพิจารณาก็ได้ เป็นต้น

### ที่มาของคำตอบ

มาตรา ๗๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

### ข้อ ๕๕. การทำหนังสือมอบอำนาจต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

คำถาม การทำหนังสือมอบอำนาจต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินจะทำได้หรือไม่

คำตอบ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เฉพาะการออกไปทำการรับรองเกี่ยวกับลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจนอกสถานที่ทำการ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้บังคับบัญชาจึงจะออกไปได้ แต่ไม่ได้ห้ามในกรณีการขอทำหนังสือมอบอำนาจต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินแต่อย่างใด

ดังนั้น ถ้าผู้มอบอำนาจประสงค์จะมายื่นคำขอทำหนังสือมอบอำนาจต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินเช่นนี้สามารถดำเนินการตามคำขอได้

### ที่มาของคำตอบ

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

### ข้อ ๕๖. การบอกเลิกการมอบอำนาจ

คำถาม กรณีมีผู้ขอให้ระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้ลงชื่อมอบอำนาจไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการให้ได้ มีอำนาจเพียงแต่แจ้งผู้ขอติดต่อการบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบอำนาจเท่านั้น เหตุผลใดจึงไม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับตามคำขอได้

คำตอบ กรณีนี้เดิมกรมที่ดินได้เคยวางแนวทางปฏิบัติให้ระงับการจดทะเบียนแต่ปัญหากฎหมายว่าหนังสือมอบอำนาจเป็นเอกสารการตั้งตัวแทนให้มีอำนาจทำการแทนผู้มอบอำนาจ ดังนั้นเมื่อผู้มอบอำนาจต้องการระงับการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจที่ตนได้ลงชื่อมอบอำนาจไว้ ก็เป็นเรื่องที่ผู้มอบอำนาจจะต้องติดต่อบอกเลิกการมอบอำนาจไปยังผู้รับมอบอำนาจเอง กล่าวคือเมื่อตัวการเปลี่ยนแปลงไม่ประสงค์จะมอบหมายให้ตัวแทนดำเนินการต่อไปแล้ว เป็นเรื่องที่ตัวการจะต้องบอกเลิกและติดตามหนังสือมอบอำนาจของตนเองคืนมาตามมาตรา ๘๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจในการระงับหนังสือมอบอำนาจ แต่หากจะไม่จดทะเบียนตามหนังสือมอบอำนาจเพราะมีเหตุสงสัยว่าหนังสือมอบอำนาจนั้นใช้ไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถ

ใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาสั่งการหนังสือมอบอำนาจได้แต่ต้องพิจารณาให้รอบคอบและมีเหตุผล เพราะถือว่าเป็นการปฏิเสธในการรับคำขอ

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๘๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕

#### ข้อ ๕๗. การตรวจสอบลายมือชื่อผู้มอบอำนาจ

คำถาม การตรวจสอบลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจกับลายมือชื่อของผู้มอบอำนาจในสารบบที่ดินซึ่งบางครั้งหลักฐานเดิมในสารบบกับหนังสือมอบอำนาจมีระยะห่างกันหลาย ๆ ปี ยากแก่การตรวจสอบที่จะให้ผลถูกต้องแน่นอน

คำตอบ กรณีตามปัญหาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจฯ ข้อ ๑๐ (๔) ถ้าไม่แน่ใจหรือมีเหตุอันควรสงสัยแล้วก็ดำเนินการให้ไม่ได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเหตุผลให้คู่กรณีทราบว่ายอมชื่อผิดเพี้ยนกันอย่างไรใด หรือสงสัยประการใด เมื่อคู่กรณีหาหลักฐานมาแสดงจนเป็นที่น่าเชื่อถือได้จึงรับดำเนินการให้ได้

#### ที่มาของคำตอบ

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕

#### ข้อ ๕๘. ขอลอกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

คำถาม กรณีการขอลอกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรมที่ดินได้วางแนวทางการปฏิบัติว่าผู้ขอต้องนำ น.ส.๓ ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่ได้มาก็เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องชวนชวายนำ น.ส. ๓ มา ไม่อาจออกใบแทนได้ แต่ทางปฏิบัติดังกล่าวไม่เป็นการแก้ปัญหาก็แก่ประชาชนซึ่งผู้ขอได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นผู้ได้สิทธิครอบครองจะถือว่าผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีสิทธิขอรับใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

คำตอบ กรณีการได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เหตุที่ไม่สามารถออกใบแทนให้กับผู้ขอได้ เนื่องจากการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามความในมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมาย

ที่ดิน โดยจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน หากไม่ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมาก็คือเป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องชวนชวายนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมาจดทะเบียนไม่อาจออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้

สำหรับกรณีผู้ได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นผู้ได้สิทธิครอบครองจะถือว่าผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีสิทธิขอรับใบแทนตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่ นั้น แม้ผู้ได้มาจะอ้างว่าได้มาโดยการครอบครองที่จะอยู่ในองค์ประกอบของคำว่า “เจ้าของ” ตามความในมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ตามแต่ก็เป็นกรณีที่ยังไม่มีการพิสูจน์ตามขั้นตอนและวิธีการว่าเป็นผู้ได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จริงตามที่กล่าวอ้างหรือไม่ อีกทั้งการขอออกใบแทนก็ต้องอยู่ในเงื่อนไขที่กฎหมายบังคับว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงนั้นจะต้อง “สูญหาย” อีกด้วย เมื่อในกรณีนี้ไม่มีบทบัญญัติใดให้ถือว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนั้นสูญหาย บุคคลผู้นั้นจึงไม่อาจขอให้ออกใบแทนได้ ต่างกับการขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ หรือการขอออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ได้มาโดยการครอบครองตามข้อ ๑๒ ประกอบกับข้อ ๑๗ (๓) ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของมา กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๘ (๔) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ วรรคท้าย ให้ถือว่าสูญหาย ผู้มีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาดังกล่าวจึงขอให้ออกใบแทนได้ ดังนั้น การดำเนินการในกรณีนี้จึงยังคงต้องยึดถือแนวทางปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ข้อ ๑ ต่อไป

ดังนั้น ตามประเด็นปัญหาดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ข้อ ๑ ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

### **ที่มาของคำตอบ**

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว ๑๒๖๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

### **ข้อ ๕๙. การยกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินของผู้เยาว์**

**คำถาม** การยกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินของผู้เยาว์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิมีสัญชาติอังกฤษ อายุ ๑๘ ปี (ซึ่งตามกฎหมายอังกฤษถือว่าเป็นผู้บรรลุนิติภาวะแล้ว) เช่นนี้จะจดทะเบียนให้ได้หรือไม่ โดยไม่ต้องขออนุญาตต่อศาล

**คำตอบ** ตามปัญหาเป็นกรณีที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินตั้งอยู่ในประเทศไทย จึงเป็น



นิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการขัดกัน แห่งกฎหมาย พ.ศ. ๒๔๘๑ บัญญัติว่า “ในกรณีที่เป็นนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของบุคคลที่จะทำ นิติกรรมเช่นว่านั้นย่อมเป็นไปตามกฎหมายแห่งถิ่นที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่” ฉะนั้น กรณีการจดทะเบียนยกเล็ก สิทธิเหนือพื้นดินย่อมต้องใช้กฎหมายเรื่องความสามารถของบุคคลของประเทศไทย ฉะนั้น เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือ พื้นดินอายุยังไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ ถือว่ายังไม่บรรลุนิติภาวะ (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ถือว่า บรรลุนิติภาวะเมื่อครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ หรือเมื่อทำการสมรส) พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนยกเล็กสิทธิ เหนือพื้นดินซึ่งเป็นการกระทำให้ทรัพย์สินที่ผู้เยาว์จดทะเบียนไว้สิ้นสุดลง ตามมาตรา ๑๕๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ต่อเมื่อศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอนุญาตให้ผู้ใช้อำนาจปกครอง ทำนิติกรรมยกเล็กสิทธิเหนือพื้นดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการขัดกัน แห่งกฎหมาย พ.ศ. ๒๔๘๑ “ให้ใช้กฎหมายแห่งถิ่นที่ทรัพย์สินตั้งอยู่บังคับแก่อสังหาริมทรัพย์ และ อสังหาริมทรัพย์”

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๑๕๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการขัดกันแห่งกฎหมาย พ.ศ. ๒๔๘๑

#### ข้อ ๖๐. ฟ้องถอนคืนการให้จากบุตรสะใภ้

คำถาม เจ้าของที่ดินยกที่ดินให้แก่บุตรชาย ต่อมาบุตรชายเสียชีวิตลงภายหลังเจ้าของที่ดิน มีปัญหาเกี่ยวกับบุตรสะใภ้ เนื่องจากไม่เลี้ยงดูและค่าทอผู้ให้จะฟ้องร้องขอถอนคืนการให้จากบุตรสะใภ้ ได้หรือไม่

คำตอบ หลักกฎหมายในเรื่องถอนการให้ เป็นไปตามมาตรา ๕๓๑ ประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ ซึ่งผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้จากผู้รับให้เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤติเนรคุณตามที่กฎหมาย กำหนดไว้ ซึ่งตามประเด็นปัญหาในการไม่เลี้ยงดูและค่าทอผู้ให้ ก็เป็นเหตุประพฤติเนรคุณตามกฎหมาย แต่เนื่องจากผู้ที่กระทำไม่ใช่บุตรชายซึ่งเป็นผู้รับให้แต่เป็นบุตรสะใภ้ โดยที่ดินของบุตรชายได้กลายเป็น ทรัพย์สินมรดกตกแก่บุตรสะใภ้ไปแล้ว ดังนั้น ตามหลักกฎหมายกรณีนี้บุตรสะใภ้ไม่ใช่ผู้รับให้ ผู้ให้ จะฟ้องถอนคืนการให้คงจะไม่ได้

#### ที่มาของคำตอบ

มาตรา ๕๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

#### ข้อ ๖๑. จดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรส

คำถาม สามีจะให้ภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโดยไม่มี คำตอบแทน จะต้องจดทะเบียนประเภทอะไร เสียค่าธรรมเนียม และภาษีอากรอย่างไร

คำตอบ กรณีที่สามีประสงค์ขอให้จดทะเบียนลงชื่อภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของตน ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายให้เป็นที่ยุติก่อนว่าที่ดินเป็น สินสมรสหรือไม่ หากข้อเท็จจริงเป็นสินสมรส เช่น ชื่อมาระหว่างสมรส การลงชื่อภริยาถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับสามี จะจดทะเบียนประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” เสียค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท

ไม่เสียภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ แต่หากข้อเท็จจริงเป็นสินส่วนตัวของสามี เช่น ได้มาก่อนสมรส กรณีเช่นนี้จะต้องจดทะเบียนประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วม” โดยเสียค่าธรรมเนียมแบบ มีทุนทรัพย์ในอัตรา ร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามสัดส่วนที่ให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม ในกรณีที่ เป็นสามีภริยาชอบด้วยกฎหมาย แต่ถ้าเป็นสามีภริยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเสียค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามสัดส่วนที่ให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม และไม่ว่าจะเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วย กฎหมายหรือไม่ การให้ภริยาเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมจะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากราคา ประเมินทุนทรัพย์ตามสัดส่วนที่ให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ จะต้องเสียในอัตราร้อย ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินทุนทรัพย์กับจำนวน ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง และเสียอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ ของราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินทุนทรัพย์ กับจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (กรณีเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์อีก)

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๑๔๗๔, ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) (ง) (๗)
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๙

#### **ข้อ ๖๒. การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส**

**คำถาม** การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส จำเป็นหรือไม่ ที่จะต้องแบ่งสินสมรส ให้แต่ละฝ่ายได้เท่า ๆ กัน และถ้าแบ่งไม่เท่ากันการจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียม และภาษีอากร อย่างไร

**คำตอบ** ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๓๓ บัญญัติไว้ เพียงว่า เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้สัดส่วนเท่ากัน มิได้ระบุว่า จะต้องแบ่งสินสมรสทุกสิ่ง ทุกอย่างให้แต่ละฝ่ายได้เท่า ๆ กัน หากคู่สมรสได้ตกลงกันไว้ในเวลาจดทะเบียนหย่า ให้แบ่งสินสมรสสิ่งหนึ่ง สิ่งใดแก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมดหรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งราคาของสินสมรสนั้นได้ ข้อตกลงนั้นย่อมจะมีผลบังคับ ผูกพันให้เป็นไปตามข้อตกลงได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่จำเป็นต้องพิจารณาว่าส่วนแบ่งตามที่ตกลงกันนั้นจะ เท่ากันหรือไม่ ก็ย่อมจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ และจะต้องเสียค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนประเภท ไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) ทั้งนี้ ไม่ว่าที่ดินแปลงที่จดทะเบียนคู่กรณีจะได้ตกลงให้แก่กันเกินครึ่งของแปลงนั้น ๆ หรือไม่ เช่น ที่ดิน มีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ คู่กรณีได้จดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสให้แก่ภริยาไปทั้งแปลง เช่นนี้ ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท

๒. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ การแบ่งสินสมรสที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากันไม่ถือเป็นการ “ขาย” ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ แต่อย่างไรก็ตาม หากฝ่ายใดได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ส่วนที่เกิน

ถือว่าเป็นการ “ขาย” ต้องเสียภาษีเงินได้ในส่วนที่เกิน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ (หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย) ถ้าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ก็ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ โดยคิดจากส่วนที่เกินในที่ดินแปลงนั้น ๆ เป็นรายแปลง

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๑๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๖๗๖๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตอบข้อหารือ จังหวัดชลบุรี เรื่อง ทารือการจดทะเบียนที่ดิน (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๐๐๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๒๖๙ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีอากร กรณีจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสและผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย

#### ข้อ ๖๓. คนต่างด้าวขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน

คำถาม นิติบุคคลซึ่งเป็นบริษัทไทย สามารถจดทะเบียนให้คนต่างด้าวมิสิทธิเก็บกินในที่ดินได้หรือไม่

คำตอบ หากกรณีนี้ไม่ใช้การหลีกเลี่ยงกฎหมายการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวโดยการทำนิติกรรมอำพรางการซื้อขาย (ปกติกกรณีเช่นนี้จะเป็นการทำนิติกรรมอำพรางการซื้อขาย และถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ซึ่งมีความผิดทางอาญาด้วย) บริษัทไทยสามารถจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินให้แก่บุคคลต่างด้าวได้ หากเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัท (ปกติจะเป็นไปไม่ได้ที่บริษัทจะมีวัตถุประสงค์เช่นนี้) ประกอบกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินไม่อยู่ในบังคับเรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินมิใช่การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่คนต่างด้าว เจ้าของที่ดินยังคงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่เพียงแต่มอบให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเข้ามามีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินโดยจะมีกำหนดระยะเวลาหรือกำหนดตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกินก็ได้ ถ้ากำหนดเวลาไว้จะต้องไม่เกินสามสิบปี ถ้าเกินกฎหมายให้ลดลงเหลือสามสิบปี แต่เมื่อครบกำหนดแล้วสามารถต่อระยะเวลาได้อีกครั้งละไม่เกินสามสิบปี ถ้าไม่มีกำหนดเวลาไว้กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าสิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๑๗ และ ๑๔๑๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ทั้งนี้การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินต้องมีใช้เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ฉะนั้น ในกรณีที่มีผู้ขอจดทะเบียนในลักษณะนี้ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า เป็นกรณีหลีกเลี่ยงกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนโดยละเอียด หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าเป็นการยื่นคำขอและให้ถ้อยคำเท็จให้แจ้งความดำเนินคดีกับผู้ขอทั้งคู่ โดยเคร่งครัด

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. มาตรา ๑๔๑๗, ๑๔๑๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๖๔. ผู้อนุญาตขายที่ดินของผู้ไร้ความสามารถให้แก่ตนเอง

**คำถาม** ผู้อนุญาตจะขายที่ดินของผู้ไร้ความสามารถให้แก่ตนเองได้หรือไม่

**คำตอบ** ในกรณีนี้กฎหมายบัญญัติเพียงแต่ว่า ในการทำนิติกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับอนุญาตจากศาล มิได้บัญญัติห้ามมิให้ผู้อนุญาตเป็นผู้ซื้อที่ดินของผู้ไร้ความสามารถ แต่การขายที่ดินของผู้ไร้ความสามารถผู้อนุญาตจะต้องไปร้องขออนุญาตต่อศาล ส่วนศาลจะอนุญาตหรือไม่ขึ้นอยู่กับเหตุผลการพิจารณาค่าใช้จ่ายให้ศาลเห็นว่า มีความจำเป็นอย่างไรและราคาซื้อขายเป็นราคาทั่วไป ไม่ได้ทำให้ผู้ไร้ความสามารถเสียหายหรือเสียเปรียบ เป็นเรื่องที่ศาลจะพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตขึ้นอยู่กับดุลยพินิจให้ศาลเห็นด้วย

**ที่มาของคำตอบ**

มาตรา ๑๕๙๘/๑๕, ๑๕๙๘/๑๘ มาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๖๕. กรณีจดทะเบียนไปโดยไม่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม

**คำถาม** การจดทะเบียนไปโดยไม่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนนั้นสมบูรณ์หรือไม่ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นขั้นตอนหนึ่งของการจดทะเบียนหรือไม่

**คำตอบ** การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นขั้นตอนหนึ่งของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่การไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่มีผลให้นิติกรรมที่กระทำลงไปไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพียงแต่ว่าขั้นตอนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต้องเรียกเก็บให้ครบตามที่กฎหมายกำหนด ถ้าเก็บไม่ครบก็ต้องเรียกเพิ่มหรือกรณีไม่ได้เรียกเก็บเลยก็ต้องเรียกเก็บจากผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย

**ที่มาของคำตอบ**

มาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๖๖. กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอม

**คำถาม** กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมเนื่องจากศาลพิเคราะห์ว่าไม่มีการใช้ทางภาระจำยอมเกิน ๑๐ ปีแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่

**คำตอบ** กรณีที่ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมก็เพราะไม่มีการใช้ทางภาระจำยอมเกิน ๑๐ ปี ไม่ใช่เพราะการจดทะเบียนภาระจำยอมไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงไม่อาจดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่เป็นกรณีภาระจำยอมสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย จึงเป็นเรื่องที่ผู้ขอจะต้องขอจดทะเบียนเลิกภาระจำยอม

**ที่มาของคำตอบ**

มาตรา ๑๓๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

**ข้อ ๖๗. กรณีการจดทะเบียนโอนผิดแปลง**

**คำถาม** กรณีการจดทะเบียนโอนผิดแปลงเกิดจากความผิดพลาดของผู้ขอที่นำโฉนดมาโอนผิดแปลงผู้ขอขอให้แก้ไขหรือเพิกถอนและขอคืนเงิน ค่าธรรมเนียมที่เสียไปด้วย จะได้หรือไม่

**คำตอบ** กรณีเรื่องเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน บางครั้งอาจจะเป็นความผิดพลาดของผู้ขอ แต่จะแก้ไขได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบสวนของคณะกรรมการ หากการจดทะเบียนโอนผิดแปลงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ชอบที่จะต้องแก้ไขหรือเพิกถอน หากเป็นกรณีคลาดเคลื่อนและสามารถแก้ไขได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น กรณีโอนสลับแปลงกันและอยู่ในหลักเกณฑ์แก้ไขได้โดยการยกการจดทะเบียนไปจัดแจ้งให้ถูกต้องตามแปลงก็จะมีกรณีต้องคืนเงินค่าธรรมเนียม ถ้าเป็นกรณีเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วต้องนำมาจดทะเบียนใหม่ ในขณะนี้โดยปกติจะไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมให้เนื่องจากมีคำพิพากษาศาลฎีกา และศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่าค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บ คือ ค่าบริการ แต่ถ้าศาลสั่งให้คืนก็ต้องคืนตามคำสั่งศาล

**ที่มาของคำตอบ**

๑. มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๓๓/๒๕๓๗
๓. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๓๘/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๙

**ข้อ ๖๘. กรณีธนาคารขอเพิ่มจำนวนเงินในสัญญาซื้อขายให้ตรงกับจำนวนเงินที่ขายจริง**

**คำถาม** ธนาคารได้ขายทรัพย์สิน NPA ให้กับผู้ซื้อโดยทำสัญญาซื้อขายน้อยกว่าจำนวนเงินที่ขายจริง ธนาคารต้องการที่จะเพิ่มจำนวนเงินในสัญญาซื้อขายให้ตรงกับจำนวนเงินที่ขายจริง จะดำเนินการได้หรือไม่ และมีวิธีการดำเนินการอย่างไร

**คำตอบ** การที่จะแก้ไขจำนวนเงินในหนังสือสัญญาซื้อขายที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายให้แก่ผู้ซื้อไปแล้วได้หรือไม่ จำเป็นต้องทราบก่อนว่าที่ผู้ซื้อแจ้งราคาไว้ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงเป็นเพราะเหตุใด หากสอบสวนแล้วมีหลักฐานเชื่อว่าราคาที่แจ้งไว้ไม่ถูกต้องก็ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน ในกรณีเช่นนี้ผู้ซื้อสามารถนำหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนซื้อขาย เช่น หลักฐานการชำระราคาซื้อขาย เป็นต้น ยื่นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขราคาให้เป็นการถูกต้องได้ แต่การแก้ไขราคาจะทำได้หรือไม่เพียงใดขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนพยานหลักฐานและดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตราดังกล่าว ซึ่งถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่แก้ไขได้ผู้ขอย่อมต้องชำระค่าภาษีอากรเพิ่มเติม หากปรากฏว่าราคาที่แก้สูงกว่าราคาประเมินและราคาซื้อขายเดิม และในกรณีมีเจตนาแจ้งราคาเท็จโดยจงใจหลบเลี่ยงกฎหมาย อาจมีความผิดอาญาฐานแจ้งความเท็จด้วย

**ที่มาของคำตอบ**

- มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๖๙. ขอเงินค่าธรรมเนียมค้ำประกันคดีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอน

**คำถาม** เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดตามหนังสือของเจ้าพนักงานบังคับคดีแล้ว ต่อมาศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ทำให้ต้องเพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ซื้อจะสามารถขอเงินค่าธรรมเนียมค้ำประกันจากผู้ใด

**คำตอบ** ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๓/๒๕๓๗ และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๘๘/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๙ ได้วินิจฉัยไว้ในทำนองเดียวกันว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ตามคำสั่งศาลไปแล้วโดยชอบ แม้ต่อมาศาลจะมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาด เป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อการเพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ได้เกิดจากการกระทำของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนประกอบกับเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน เป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากราษฎรเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎรในการที่จะให้ราษฎรได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยบริบูรณ์ทางทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมายเมื่อผู้ขายทอดตลาดได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยบริบูรณ์ทางทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมาย ก่อนที่ศาลจะมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ซึ่งมีใช้กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยไม่ถูกต้อง จึงไม่มีเหตุต้องคืนค่าธรรมเนียมการโอน ผู้ฟ้องคดีสามารถใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในมูลละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐที่เป็นต้นเหตุทำให้ผู้ฟ้องคดีต้องเสียหายได้โดยตรง เช่น ถูกเพิกถอนการขายทอดตลาดเพราะความผิดพลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็สามารถเรียกร้องต่อกรมบังคับคดีให้ชดเชยได้ตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ เป็นต้น

#### **ที่มาของคำตอบ**

๑. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๙๓๓/๒๕๓๗

๒. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ. ๓๘๘/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๙

ข้อ ๗๐. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างการดำเนินการเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือรายการจดทะเบียน

**คำถาม** การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดิน หรือรายการจดทะเบียน กระทำได้หรือไม่

**คำตอบ** หากมีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอน แก้ไข กรรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณา เพิกถอน หรือแก้ไข ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียนก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้ว ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

### ที่มาของคำตอบ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ เรื่อง การเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

#### ข้อ ๗๑. การควบบริษัท

คำถาม กรณีบริษัท A จำกัด และบริษัท B จำกัด จะทำการควบบริษัทเข้าด้วยกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยนำทรัพย์สินและหนี้สินของทั้งสองบริษัทนำมารวมกัน แล้วเปลี่ยนชื่อใหม่เป็น บริษัท C จำกัด ในกรณีนี้บริษัทจะต้องดำเนินการอย่างไร และพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทใด

คำตอบ ตามคำถามในการดำเนินการเกี่ยวกับการควบรวมกิจการของบริษัทนั้น ในเบื้องต้นหากบริษัทประสงค์จะได้รับการยกเว้นภาษีทางบริษัทต้องไปติดต่อกับสรรพากรพื้นที่เพื่อที่จะขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีเสียก่อน เมื่อสรรพากรพื้นที่พิจารณาแล้ว ว่าการควบรวมกิจการดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีแล้ว สรรพากรพื้นที่ก็จะมีหนังสือแจ้งมายังกรมที่ดินเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ในส่วนของกรมที่ดินนั้นจะมีหนังสือแจ้งไปยังบริษัทเพื่อขอข้อมูลเกี่ยวกับการที่บริษัทจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองทางทะเบียนต่อไป สำหรับกรณีตามคำถามหากบริษัท A จำกัด ควบรวมกับบริษัท B จำกัด แล้วตั้งเป็นบริษัทใหม่ชื่อบริษัท C จำกัด โดยเลิกทั้งบริษัท A จำกัด และบริษัท B จำกัด ในการเปลี่ยนชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้ยื่นขอเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัทตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)” และเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗)(๗) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗(พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๑๒๔๑, ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗)(๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่ออันเนื่องมาจากการแปรสภาพห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัด เป็นบริษัทจำกัด และการควบบริษัทเข้าด้วยกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๗๒. กรณีชำระบัญชีเสร็จแล้ว แต่ยังมีที่ดินที่ไม่ได้โอนเหลืออยู่

**คำถาม** ห้างหุ้นส่วนจำกัด จดทะเบียนเลิกห้างหุ้นส่วนและจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว ต่อมาปรากฏว่า มีที่ดินคงเหลือ ๑ แปลง ยังไม่ได้โอนไปยังคงเป็นชื่อของห้างหุ้นส่วนจำกัดอยู่ ห้างหุ้นส่วนจำกัดจะโอนที่ดินแปลงดังกล่าวได้หรือไม่

**คำตอบ** กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดมีการเลิกห้างและจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว หากต่อมาปรากฏว่าห้างหุ้นส่วนจำกัดดังกล่าวยังคงมีทรัพย์สินอยู่ และยังไม่ได้รับการชำระสะสางให้เสร็จ ถือได้ว่าการชำระบัญชีของห้างหุ้นส่วนจำกัดยังไม่เสร็จลงตามนัยมาตรา ๑๒๗๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ชำระบัญชีชอบที่จะไปร้องขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีที่ไม่สมบูรณ์ได้ เมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว ผู้ชำระบัญชีก็มีอำนาจที่จะจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นต่อไปได้

**ที่มาของคำตอบ**

มาตรา ๑๒๗๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๗๓. กรณีบันทึกการแบ่งขายที่ดินของวัดให้ตกเป็นทางหลวงแผ่นดิน

**คำถาม** กรณีเจ้าหน้าที่เวนคืนมีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยบันทึกการแบ่งขายที่ดินของวัดให้ตกเป็นทางหลวงแผ่นดิน โดยการซื้อขายตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยบันทึกการแบ่งขายที่ดินลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของวัดได้หรือไม่

**คำตอบ** มาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติว่า กรณีที่มีการเวนคืนที่ดินแล้ว มีที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์อยู่ในบริเวณที่จะเวนคืน หากหน่วยงานที่เวนคืนมีความจำเป็นที่จะได้มาซึ่งที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ดังกล่าว เพื่อกิจการที่เวนคืน ถ้าได้มีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนตามมาตรา ๑๕ แล้ว ให้ถือว่าพระราชบัญญัตินั้นเป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ ดังนั้น การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของวัดจะกระทำได้ต่อเมื่อมีพระราชบัญญัติเวนคืน โดยการบันทึกเวนคืนหรือแบ่งเวนคืนตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๒ หรือมีพระราชกฤษฎีกาให้โอนที่ดินของวัดตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ตามประเด็นคำถามจึงไม่อาจแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยการบันทึกการขายหรือแบ่งขายตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้ เพราะการตกลงซื้อขายตามมาตรา ๑๑ ดังกล่าว ยังเป็นขั้นตอนที่เป็นเพียงพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวเวนคืนเท่านั้น ยังไม่ถึงขั้นตอนการออกเป็นพระราชบัญญัติเวนคืน

**ที่มาของคำตอบ**

มาตรา ๑๑, ๑๕, ๑๗ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๓๐



ข้อ ๗๔. กรณีเจ้าของที่ดินยื่นคำขอรังวัดร่วมกับเจ้าหน้าที่เวนคืน

**คำถาม** กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนที่ดินไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืน หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ต่อมาเมื่อมีการขอรังวัดใด ๆ และมีการกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนต้องให้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอร่วมกัน หรือไม่ เพราะเหตุใด

**คำตอบ** ตามคำถามเป็นแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๐๑๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘ ซึ่งมูลเหตุที่ต้องให้เจ้าหน้าที่เวนคืน และเจ้าของที่ดิน ในส่วนที่เหลือยื่นคำขอ รังวัดร่วมกัน เพราะว่า กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่ตกลงซื้อขายหรือส่วนที่ถูกเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน ไปแล้ว จึงเท่ากับว่าเจ้าหน้าที่เวนคืนและเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินนั้น

#### **ที่มาของคำตอบ**

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๐๑๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘ เรื่อง การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๗๕. การนับเวลาปิดประกาศการจดทะเบียน

**คำถาม** ประกาศจดทะเบียนขายอาคารโรงเรือนมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศฉบับสุดท้าย ปิดในวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๒ การนับวันครบประกาศเริ่มนับตั้งแต่วันที่ใด และจดทะเบียนได้ในวันใด

**คำตอบ** การนับเวลาปิดประกาศการจดทะเบียนขายอาคารโรงเรือนไม่มีกฎหมาย คำสั่ง หรือระเบียบกำหนดไว้โดยเฉพาะว่าให้นับอย่างไร การนับระยะเวลาจึงต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๙๓/๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบกับมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น หากประกาศฉบับสุดท้ายปิด ประกาศในวันศุกร์ที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๒ การเริ่มต้นนับจะเริ่มนับในวันเสาร์ที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๒ เป็นวันแรก จะครบประกาศ ๓๐ วัน ในวันอาทิตย์ที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ วันสุดท้ายของการประกาศจึงเลื่อนเป็นวันจันทร์ที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ แต่เนื่องจากวันจันทร์ที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เป็นวันมาฆบูชา เป็นวันหยุดราชการตามประเพณี จึงต้องนับวันที่เริ่มทำการใหม่ต่อจากวันหยุดทำการ คือวันอังคารที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เป็นวันสุดท้ายของระยะเวลาประกาศตามมาตรา ๑๙๓/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ถ้าวันสุดท้ายของระยะเวลาเป็นวันหยุดทำการตามประกาศเป็นทางการหรือตามประเพณี ให้นับวันที่เริ่มทำการใหม่ต่อจากวันที่หยุดทำการนั้นเป็นวันสุดท้ายของระยะเวลา) ประกอบกับมาตรา ๖๔ วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติว่า “กรณีที่บุคคลใดต้องทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยกฎหมาย หรือโดยคำสั่งของเจ้าหน้าที่ ถ้าวันสุดท้ายเป็นวันหยุดทำการงาน สำหรับเจ้าหน้าที่ .....ให้ถือว่า ระยะเวลา นั้น

สิ้นสุดในวันทำงานที่ถัดจากวันหยุดนั้น .....” ดังนั้น ถ้า กรณีประกาศครบกำหนดแล้ว ไม่มีการโต้แย้ง คัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนขายอาคารโรงเรือนตามประกาศได้ในวันรุ่งขึ้น คือวันพุธที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

**ที่มาของคำตอบ**

๑. มาตรา ๑๙๓/๓, ๑๙๓/๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. มาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

**ข้อ ๗๖. การประกาศจดทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์**

**คำถาม** การประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เหตุใดต้องประกาศ ๓๐ วัน ก่อนจึงจะจดทะเบียนได้เพราะเพิ่มขึ้นตอนในการปฏิบัติงาน

**คำตอบ** เนื่องจากที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) สามารถโอนกันได้ด้วยการส่งมอบการครอบครองให้แก่กันและเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีลักษณะเป็นแผนที่รูปถ่ายไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินลงในระวางรูปถ่ายทางอากาศเหมือน น.ส.๓ ก. ฉะนั้น การที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ข้อ ๕ กำหนดให้มีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อน จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะขอจดทะเบียนได้มีโอกาสโต้แย้งคัดค้านในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตของที่ดิน รวมตลอดทั้งสิทธิครอบครองของผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของ หากว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว จึงย่อมต้องประกาศเพื่อให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินที่แท้จริงได้โต้แย้งคัดค้าน เพราะหากจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไป และปรากฏต่อมาว่า ผู้ขอจดทะเบียนไม่ใช่ผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง อาจทำให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น ไม่ชอบด้วยกฎหมายและต้องถูกเพิกถอนได้

**ที่มาของคำตอบ**

๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕ และข้อ ๖
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๙๖๖ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง การประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

**ข้อ ๗๗. ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ยอมมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน**

**คำถาม** กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนของตน เช่น ขายเฉพาะส่วน ให้เฉพาะส่วน ขายฝากเฉพาะส่วน ฯลฯ และไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนได้ เพราะผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่ยอมส่งมอบให้ และเนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่มีการจดทะเบียนกฎหมายให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือได้ เหตุใดไม่กำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติให้ผู้ขอยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งให้ออกใบแทนได้

**คำตอบ** กฎหมายกำหนดให้ ผู้ที่ประสงค์ จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประเด็นปัญหานี้กฎหมายมิได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจาก

ผู้ยึดถือได้เหมือนกับเรื่องการรับคำขอจดทะเบียนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น จึงเป็นเรื่องที่ผู้ขอจะต้องขวนขวายเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น เพื่อนำมาจดทะเบียน ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบคำสั่ง โดยกำหนดให้ผู้ขอไปยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอออกใบแทนได้ แต่ผู้ขอเองสามารถฟ้องศาลเพื่อบังคับให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินส่งมอบเพื่อนำไปจดทะเบียนได้ตามสิทธิของเจ้าของร่วม

#### ที่มาของคำตอบ

มาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๗๘. ขอจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีหลักฐานความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างมาแสดง

คำถาม ขอจดทะเบียนโอนที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีหลักฐานความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างมาแสดงจะต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗ ว่ากรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีหลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างมาแสดงให้ปรากฏ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอจดทะเบียนว่า สิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นส่วนควบของที่ดินหรือไม่ หากฟังข้อเท็จจริงได้เป็นที่ยุติว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนควบของที่ดิน ก็สามารถจดทะเบียนโอนต่อไปได้ โดยแจ้งให้คู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนทราบพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ว่า ผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง มิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

#### ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๑๔๖ , ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗ เรื่อง การโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

**ข้อ ๗๙. นิติบุคคลเพื่อการศาสนาขอได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น**

**คำถาม** นิติบุคคลเพื่อการศาสนาขอรับให้บ้านไม้ ๒ ชั้น และห้องชุด จำนวน ๑ ห้องชุด ต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยหรือไม่

**คำตอบ** บทบัญญัติมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร หรือมัสยิดอิสลาม ว่าต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ แต่ไม่ได้บัญญัติรวมไปถึงการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นว่าจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ด้วย ดังนั้น บทบัญญัติตามมาตรา ๘๔ ดังกล่าวใช้บังคับเฉพาะการได้มาซึ่งที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติดังกล่าว

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**ข้อ ๘๐. การทำหนังสือยกที่ดินให้สร้างวัดแล้วถึงแก่กรรมไปก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด**

**คำถาม** พระครูธรรมธรรชิตขณะจำพรรษา ณ วัดดอนสว่าง ได้ทำหนังสือสัญญายกที่ดินมีโฉนด จำนวน ๒ แปลง ให้สร้างวัดกับนายอำเภอและเจ้าพนักงานที่ดิน เมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๘ และได้เป็นผู้ขออนุญาตสร้างวัด สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติได้ประกาศตั้งวัดเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๐ นามว่า “วัดทุ่งสกุลทอง” พระครูธรรมธรรชิตได้ถึงแก่กรรมภาพเมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๔๑ หลังประกาศตั้งวัด วัดดอนสว่างจะขอรับมรดกที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวเป็นของวัดได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

**คำตอบ** เมื่อพระครูธรรมธรรชิตได้ทำหนังสือสัญญายกที่ดินทั้งสองแปลงสำหรับใช้เป็นที่ดินสร้างวัด และได้ดำเนินการขออนุญาตสร้างวัด ที่ดินทั้งสองแปลงย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่ดินสร้างวัดตามเจตนาของพระครูธรรมธรรชิตผู้ทิศทานที่ โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยพระครูธรรมธรรชิตไม่มีสิทธิในที่ดินนั้นอีกต่อไป กรณีนี้ถือว่า พระภิกษุได้จำหน่ายไปในระหว่างมีชีวิตตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๒๓

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

**ข้อ ๘๑. ผู้จัดการมรดกของจำหน่ายทรัพย์สินของพระภิกษุเจ้ามรดกซึ่งได้มาระหว่างอุปสมบท**

**คำถาม** พระภิกษุ สมาน ได้อุปสมบทเป็นพระภิกษุมาก่อนปี ๒๕๑๙ ณ วัดแก้วฟ้า แล้วต่อมาได้มาจำพรรษาอยู่ที่วัดศรีบุญเรือง ตั้งแต่ปี ๒๕๑๙ จนมรณภาพในปี ๒๕๓๐ ในระหว่างปี ๒๕๑๖ ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมา ๑ แปลง ต่อมาในปี ๒๕๒๘ นายมาได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับพระภิกษุสมาน แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันแต่อย่างใด ต่อมาปี ๒๕๓๐ พระภิกษุสมานได้ถึงแก่กรรมภาพ วัดศรีบุญเรืองได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลตั้งนายจ้อย ไวยาวัจกรเป็นผู้จัดการมรดกของพระภิกษุสมาน และได้้นำคำสั่งศาลมายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในที่ดินแปลงดังกล่าวซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงชื่อนายจ้อยเป็นผู้จัดการมรดกของพระภิกษุสมานตามคำสั่งศาลเรียบร้อยแล้ว อีก ๒ วันต่อมานายจ้อยได้ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นายมา โดยความเห็นชอบของวัดศรีบุญเรือง พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

**คำตอบ** ที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินของพระภิกษุสมานที่ได้มาระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ ซึ่งยังมีได้จำหน่ายจ่ายโอนไปในระหว่างชีวิตของพระภิกษุสมาน ย่อมตกเป็นสมบัติแก่วัดภูมิลำเนาซึ่งได้แก่ วัดศรีบุญเรืองอันเป็นสถานที่ที่พระภิกษุสมาน จำพรรษาตลอดมาตั้งแต่ปี ๒๕๑๙ จนกระทั่งมรณภาพ ณ วัดดังกล่าวตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓ เมื่อทรัพย์สินดังกล่าวที่ตกได้แก่ วัดศรีบุญเรืองนั้นเป็นที่ดิน และวัดศรีบุญเรืองก็ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมาเป็นวัดตาม พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แล้ว ที่ดินที่ตกเป็นสมบัติของวัดศรีบุญเรืองดังกล่าว จึงเป็นที่ธรณีสงฆ์ โดยผลของกฎหมายทันที นายจ้อยผู้จัดการมรดกของพระภิกษุสมาน ซึ่งการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้นั้นเป็นการถือ แขนงวัดศรีบุญเรือง ย่อมไม่มีอำนาจทำนิติกรรมจำหน่ายจ่ายโอนอันเป็นการขัดกับพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๓๔

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๘๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๖๒๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕

#### ข้อ ๘๒. วัดขอรับมรดกของพระภิกษุซึ่งได้มาระหว่างอุปสมบท

**คำถาม** นายส.เจ้าของที่ดิน ทำหนังสือสัญญายกให้ที่ดิน น.ส. ๓ เพื่อให้สร้างวัดกับนายอำเภอและ เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ ต่อมาวัดที่ประสงค์จะสร้างได้สร้างเสร็จ แต่นาย ส. ตายก่อนจดทะเบียนโอนที่ดิน แปลงดังกล่าวให้วัด นายส.ได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอเป็นผู้จัดการมรดกและได้นำคำสั่งศาลมายื่นคำขอจดทะเบียน ลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่วัด จะดำเนินการให้นายส.ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด และจดทะเบียนประเภทใดจึงจะถูกต้อง

**คำตอบ** นายส.เจ้าของที่ดิน ได้ทำหนังสือสัญญายกที่ดินให้สร้างวัด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑ (พ.ศ.๒๕๐๗) และได้ขออนุญาตสร้างวัดลงบนที่ดินแปลงดังกล่าว ย่อมถือได้ว่า นายส. มีเจตนาอุทิศที่ดินแปลง ดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัดการแสดงเจตนาอุทิศที่ดินให้สร้างวัดของนายส.ดังกล่าว มีผลให้ที่ดิน ตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของนาย ส. ผู้อุทิศทันที โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด นายส.ไม่มีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวอีกต่อไป ถึงแม้ขณะยกให้ ยังไม่มีวัดเกิดขึ้น เพราะยังไม่ได้สร้าง หรือสร้างแล้วแต่สร้างยังไม่เสร็จก็ตามที่ดินก็ยังคงเป็นของแผ่นดินสำหรับ สร้างวัดอยู่เช่นเดิม ต่อเมื่อวัดสร้างเสร็จและได้ประกาศตั้งวัดแล้ว ที่ดินจึงจะตกเป็นของวัด โดยสมบูรณ์นับแต่วันที่กระทรวงศึกษาธิการประกาศตั้งวัด เนื่องจากมรดกรายนี้มีผู้จัดการมรดก เมื่อนายส. ผู้ยกที่ดินให้สร้างวัดได้ถึงแก่กรรมไปก่อนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่วัด หนังสือสัญญาที่ดินให้สร้างวัด ย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกของนายส. ที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัดต่อไป ประเภทการจดทะเบียน จดประเภท"ให้" ได้มาหลังป.ที่ดินใช้บังคับ จึงต้องขออนุญาตตาม ป.ที่ดิน ม. ๘๔ การหมายเหตุ ให้หมายเหตุ ใน ท.ด.๑ ก, หนังสือสัญญาให้, และสารบัญญัติจดทะเบียนว่า "ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของวัด...โดยการอุทิศตาม หนังสือสัญญาให้ของนาย ส. ฉบับลงวันที่.... เดือน..... พ.ศ. ...."

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘)

**ข้อ ๘๓. วัดขอร้งวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐานที่มีชื่อทายกวัดเป็นผู้ครอบครอง**

**คำถาม** วัด ก. ขอร้งวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน น.ส.๓ จากการตรวจสอบพบว่า น.ส.๓ ดังกล่าว มีชื่อนาย ข. (ทายกวัด ก.) เป็นผู้ครอบครอง จึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่า วัด ก. จะขอร้งวัดออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อนาย ข. เป็นผู้ครอบครองได้หรือไม่

**คำตอบ** เมื่อวัดให้ถ้อยคำ่ว่า วัด ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินโดยลงชื่อ นาย ข. ถือครองไว้แทนวัด หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วปรากฏหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่า นาย ข. ลงชื่อเป็นผู้รับตอนที่ดินไว้แทนวัดจริง และขณะนั้นวัดมีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้วก็สามารถจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้ หากวัดไม่สามารถจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ วัดก็สามารถจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ แม้วัดจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองแต่การที่วัดจะนำ น.ส.๓ ที่มีชื่อนาย ข. ไปขอร้งออกโฉนดที่ดินได้ วัดย่อมต้องจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้ปรากฏใน น.ส.๓ ก่อน ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง และมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

**ข้อ ๘๔ ผู้แทนวัด**

**คำถาม** บุคคลใดเป็นผู้แทนวัด

**คำตอบ** ก. เจ้าอาวาส เป็นผู้แทนวัด ในกิจการทั่วไป

ข. มีบางวัดได้มีพระบรมราชโองการในพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวให้วัดต่อไปนี้อยู่ในความปกครองของ สำนักงานพระคลังข้างที่ สำนักพระราชวัง คือ

- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| (๑) วัดบวรนิเวศวิหาร  | (๔) วัดราชบพิตร         |
| (๒) วัดเบญจมบพิตร     | (๕) วัดราชประดิษฐ์      |
| (๓) วัดเทพศิรินทราวาส | (๖) วัดนิเวศธรรมประวัติ |

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๒๗๘/๒๔๙๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๙๖

**ข้อ ๘๕. การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด**

**คำถาม** คำว่า “นิติกรรม” ตามความหมายของมติคณะสังฆมนตรีหมายถึงอะไร

**คำตอบ** คำว่า “นิติกรรม” ตามมติคณะสังฆมนตรีครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ หมายถึง

- การขอร้งวัดรับโฉนดที่ดิน
- การขอสอบเขต
- การขอแบ่งแยก
- การขอรับรองเขตที่ดินของวัด

**ที่มาของคำตอบ** มติคณะสังฆมนตรีครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖

**ข้อ ๘๖. ผู้แทนวัดในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด**

**คำถาม** ใครเป็นผู้ดำเนินการทำนิติกรรมแทนวัด

**คำตอบ** (๑) วัดมีพระสงฆ์ที่ตั้งในเขต กทม. เขตเทศบาล หรือสุขาภิบาล

ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทน

(๒) วัดที่ตั้งอยู่นอกเขตดังกล่าวในข้อ ๑

ให้เจ้าอาวาสพิจารณาคัดเลือกทายก ทายิกาแห่งวัดนั้น อันอยู่ในฐานะที่ควรแก่การเชื่อถือ มีจำนวน ๒ หรือ ๓ ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าอาวาสในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด

**ที่มาของคำตอบ** มติคณะสงฆ์มนตรี ครั้งที่ ๑/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๖ และครั้งที่ ๑๖/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘

**ข้อ ๘๗. ค่าธรรมเนียมการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา**

**คำถาม** การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา กรณีใดจึงจะได้ลดค่าธรรมเนียมเหลือ ๐.๐๑%

**คำตอบ** (๑) นิติบุคคลที่จะได้ลดค่าธรรมเนียมเหลือ ๐.๐๑ % ได้แก่ วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก และมีสยิดอิสลาม

(๒) เป็นกรณีรับให้ที่ดินโดยเสนหา ไม่มีคำตอบแทน

(๓) เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถานเท่านั้น

(๔) ได้รับยกเว้นเฉพาะในส่วนที่เมื่อนำมารวมกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถานที่มีอยู่เดิมแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ (ส่วนที่เกินจาก ๕๐ ไร่ ต้องชำระตามปกติ คือ ร้อยละ ๒)

**ที่มาของคำตอบ** กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗)(จ)

**ข้อ ๘๘. การให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กลบนา หรือที่วัดที่กันไว้เป็นที่จัดประโยชน์**

**คำถาม** การให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กลบนา หรือที่วัดที่กันไว้เป็นที่จัดประโยชน์ทำได้หรือไม่

**คำตอบ** (๑) การเช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี วัดสามารถให้เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

(๒) การเช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่าเกิน ๓ ปี จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

**ที่มาของคำตอบ** กฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕

**ข้อ ๘๙. วัดจดทะเบียนการจำยอม**

**คำถาม** การจดทะเบียนการจำยอมที่ดินของวัดทำได้หรือไม่

**คำตอบ** กระทำได้ แต่การนำที่ดินของวัด(ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์) ไปจดทะเบียนการจำยอม ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ

**ที่มาของคำตอบ** มติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๘/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐

**ข้อ ๙๐. การจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ**

**คำถาม** การจดทะเบียนโอนให้ตัวการ (วัด) ทำได้หรือไม่

**คำตอบ** การจดทะเบียนโอนให้ตัวการจะกระทำได้ มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) วัดจะต้องมีสภาพเป็นวัดที่สมบูรณ์คือเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอยู่แล้วในขณะที่ตัวแทนรับโอนที่ดินไว้แทนตัวการ(คือวัด)

(๒) การรับโอนที่ดินไว้แทนนั้นจะต้องเป็นไปตามเจตนาของผู้โอนด้วยว่า มีความประสงค์จะโอนให้แก่วัดจริงๆ

**ที่มาของคำตอบ** ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๕๒

**ข้อ ๙๑. ที่วัดอาจหมดสภาพไปได้**

**คำถาม** ที่วัดอาจหมดสภาพจากการเป็นที่วัดได้หรือไม่

**คำตอบ** ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ ที่วัดร้าง อาจหมดสภาพไปจากการเป็นศาสนสมบัติด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังนี้

(๑) ที่ดินถูกโอนไปจากวัดโดยตราเป็นพระราชบัญญัติ

(๒) ที่ดินถูกเวนคืนตามพ.ร.บ.เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กรณีเช่นนี้ ให้ถือว่าที่ดินได้โอนไปตามพ.ร.บ.เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นแล้ว ไม่จำเป็นต้องตราพ.ร.บ.โอนโดยเฉพาะขึ้นอีก

(๓) ที่ดินถูกกระแสน้ำเซาะพังทลาย

(๔) วัดยินยอมให้ตัดหรือขยายถนนหรือทางหลวง (ถือเป็นการอุทิศให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ เข้าลักษณะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมาย ไม่ขัดต่อพ.ร.บ. คณะสงฆ์)

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕

**ข้อ ๙๒. พระภิกษุเรียกร้องทรัพย์มรดกในฐานะทายาทโดยพินัยกรรม**

**คำถาม** พระภิกษุเรียกร้องเอาทรัพย์มรดกที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกให้ได้หรือไม่

**คำตอบ** กฎหมายห้ามมิให้พระภิกษุเรียกร้องเอาทรัพย์มรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมเท่านั้น มิได้บัญญัติห้ามพระภิกษุเรียกร้องสิทธิในมรดกในฐานะผู้รับพินัยกรรม

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๑๖๒๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์



### ข้อ ๙๓. ผู้จัดการมรดกของพระภิกษุขอจดทะเบียนขายที่ดิน

**คำถาม** นาย ก ผู้จัดการมรดกของพระภิกษุ ข ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินที่พระภิกษุ ข ได้มาในระหว่างอุปสมบทและมรณภาพในระหว่างเป็นพระภิกษุ เพื่อนำเงินไปชำระหนี้จำนองซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวมีการจดทะเบียนจำนองภาระผูกพันอยู่ จึงขอขายเพื่อชำระหนี้จำนอง จะทำได้หรือไม่

**คำตอบ** ทรัพย์สินที่พระภิกษุได้มาระหว่างอยู่ในสมณเพศ เมื่อพระภิกษุถึงแก่มรณภาพ โดยมิได้ทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ใด ทรัพย์สินนั้นย่อมตกเป็นสมบัติของวัดซึ่งเป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุตามมาตรา ๑๖๒๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งสมบัติที่จะตกเป็นของวัดดังกล่าวหมายความถึง ทรัพย์สินสุทธิหลังจากหักใช้หนี้ของพระภิกษุผู้มรณภาพเสียก่อน กรณีนี้จึงต้องหนี้จำนองก่อน เมื่อปลอดจำนองแล้ว จึงเป็นสมบัติตกได้แก่วัดแล้วจึงอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา ๓๔,๓๕ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ดังนั้นจึงอยู่ในอำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวเพื่อชำระหนี้กองมรดกของพระภิกษุได้

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๑๖๒๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

### ข้อ ๙๔. ยกที่ดินให้วัด แต่ถึงแก่กรรมก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

**คำถาม** นาง ก. ผู้ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินแก่วัด ข. ตามแบบคำขอจดทะเบียนฯ(ท.ด.๑) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยคู่สัญญาลงลายมือชื่อใน ท.ด.๑ แล้ว แต่ในระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ นาง ก. ผู้ให้ได้ถึงแก่กรรมลงก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนยกให้ ทายาทของนาง ก. ผู้ให้ไม่ประสงค์จะยกที่ดินให้วัดอีกต่อไป และวัด ข. ก็ยินยอมให้ทายาทยกเลิกเรื่องดังกล่าวได้ ประเด็นคือการยื่นคำขอจดทะเบียนยกให้ดังกล่าวมี ผลผูกพันทายาทของนาง ก. ผู้ให้ที่จะต้องดำเนินการตามเจตนาเดิมของผู้ให้หรือไม่ และทายาทกับฝ่ายผู้รับให้(เจ้าอาวาส) จะยกเลิกคำขอดังกล่าวได้หรือไม่ หรือต้องให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นผู้แสดงเจตนาในเรื่องนี้

**คำตอบ** แม้ผู้ให้และผู้รับให้(วัด) ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑) และได้ลงลายมือชื่อในคำขอเป็นการแสดงเจตนาของคู่กรณีแล้วก็ตาม トラบใดที่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้จดทะเบียนให้ เมื่อนางก. ผู้ให้ได้ถึงแก่กรรมก่อนจดทะเบียน นิติกรรมการให้ที่ดินดังกล่าวจึงยังไม่สมบูรณ์ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และที่ดินย่อมเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของนาง ก. ประเด็นว่าเจ้าอาวาส(ผู้แทนวัด) จะยกเลิกคำขอได้หรือไม่ กรมที่ดินได้หารือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ(กรมการศาสนา) และได้รับแจ้งผลการพิจารณาว่า เมื่อวัด ข. มีฐานะเป็นนิติบุคคลโดยมีเจ้าอาวาสเป็นผู้แทนวัดในกิจการทั่วไป ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๓๑ การยกเลิกคำขอดังกล่าวจึงเป็นดุลยพินิจของเจ้าอาวาส ซึ่งเป็นผู้แทนวัดที่จะพิจารณาดำเนินการได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่ต้องให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการแทนแต่อย่างใด

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๕๒๕ และมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๑ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

### ข้อ ๙๕. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่กัลปนา

**คำถาม** การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่กัลปนาต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนหรือไม่ และจดทะเบียนประเภทใด

**คำตอบ** ตามมาตรา ๓๓(๓) แห่ง พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ บัญญัติว่า “ที่กัลปนา คือ ที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา” ดังนั้น ที่กัลปนาจึงเป็นที่ดินที่มีผู้อุทิศผลประโยชน์อันเกิดจากที่ดินนั้นให้แก่วัดโดยมิได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่วัดด้วย จึงมิใช่เป็นการได้มาซึ่งที่ดินตามนัยมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่กัลปนาจึงไม่ต้องขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่อย่างใด ส่วนการจดทะเบียนประเภทใดนั้น เนื่องจากที่ดินที่มีผู้อุทิศให้เป็นที่กัลปนานั้น วัดย่อมมีสิทธิเหนือที่ดินแปลงนั้นที่จะได้รับผลประโยชน์อันถือเป็นการก่อตั้งทรัพย์สินตามกฎหมายอื่น นอกจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงให้รับจดทะเบียนในประเภท “ที่กัลปนา” โดยให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ ส่วน ท.ด.๑ เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลง สำหรับค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์

**ที่มาของคำตอบ** หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๒๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๒๖ ตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี

### ข้อ ๙๖. มูลนิธิอิสลามขอรับให้ที่ดิน

**คำถาม** มูลนิธิส่งเสริมศีลธรรมอิสลาม ขอจดทะเบียนรับให้ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่พักแรมศาสนาอิสลามต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในฐานะที่ท่านเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ท่านจะดำเนินการอย่างไร

**คำตอบ** ตามมาตรา ๘๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน มีข้อความชัดเจนว่า เฉพาะวัดในพระพุทธศาสนา วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรและมัสยิดอิสลามเท่านั้น ที่ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีในการได้มาซึ่งที่ดิน ดังนั้น มูลนิธิส่งเสริมศีลธรรมอิสลาม ไม่ใช่มัสยิดอิสลาม จึงไม่อยู่ภายใต้บังคับของบทกฎหมายดังกล่าว

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๘๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน

### ข้อ ๙๗. การทำหนังสือยกที่ดินให้สร้างมัสยิดแล้วถึงแก่กรรมไปก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่มัสยิด

**คำถาม** นายเล็กเจ้าของที่ดิน ทำหนังสือสัญญายกให้ที่ดินเพื่อให้สร้างมัสยิดกับนายอำเภอและเจ้าพนักงานที่ดิน ต่อมาได้มีการก่อสร้างมัสยิดและสุสานในที่ดินแปลงดังกล่าว แต่นายเล็กตายก่อนจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้มัสยิด นางมิได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอเป็นผู้จัดการมรดกและได้นำคำสั่งศาลมายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ตนและขอจดทะเบียนให้นายใหญ่เช่าที่ดินแปลงดังกล่าว จะดำเนินการให้นางมิได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

**คำตอบ** นายเล็กบิดานางมิได้อุทิศที่ดินให้แก่มัสยิดเพื่อใช้ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาอิสลาม ต่อมาได้มีการก่อสร้างมัสยิดลงบนที่ดินดังกล่าวรวมทั้งบางส่วนได้ทำเป็นสุสานฝังศพผู้นับถือศาสนาอิสลาม การอุทิศที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาทเป็นการอุทิศเพื่อประโยชน์แก่ชาวบ้านผู้นับถือศาสนาอิสลามหรืออิสลามิกชนทั่วไป มิได้จำกัดแต่เพียงเพื่อประโยชน์แก่บุคคลหนึ่งโดยเฉพาะ ถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกันนับแต่เวลาที่อุทิศแล้ว นายเล็กไม่มีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวอีกต่อไป

เมื่อนายเล็กผู้ยกที่ดินให้สร้างมัสยิดได้ถึงแก่กรรมไปก่อนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่มัสยิด หนังสือสัญญา ยกที่ดินให้สร้างมัสยิด ย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกของนายเล็ก ที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินให้แก่มัสยิด ไม่มีอำนาจนำที่ดินดังกล่าวให้นายใหญ่เช่าแต่อย่างใด

**ที่มาของคำตอบ** คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๓๗ /๒๕๕๐

#### ข้อ ๙๘. มุลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร

**คำถาม** อย่างไรจึงจะถือว่าเป็นมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร

**คำตอบ** มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร หมายถึง

- (๑) เป็นมูลนิธิที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
  - (๒) เป็นมูลนิธิเกี่ยวกับศาสนาคริสต์ทุกนิกายเช่น มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรนิกายโปรเตสแตนต์ นิกายโรมันคาทอลิก เป็นต้น หรือ
  - (๓) ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการเผยแพร่ศาสนาคริสต์อยู่ด้วย แม้จะไม่ระบುವัตถุประสงค์ให้ปรากฏชัดแจ้งก็ตาม
- ประการสำคัญแม้ไม่ระบุในวัตถุประสงค์ให้เห็นชัดเจนว่าเผยแพร่ศาสนาคริสต์ แต่การดำเนินการอาจมีส่วนเกี่ยวข้องกัน เช่น อาจเป็นเพียงให้การศึกษาทางศาสนา มีกรรมการเป็นนักบวช หรือให้ทุนการศึกษาแก่นักเรียนที่นับถือศาสนาคริสต์เป็นส่วนใหญ่ เป็นต้น
- (๔) ได้รับเงินอุดหนุนจากองค์กรทางด้านศาสนาคริสต์จากต่างประเทศ หรือ
  - (๕) มีการให้ทุนการศึกษาเฉพาะนักเรียนผู้นับถือศาสนาคริสต์เท่านั้น หรือเป็นส่วนใหญ่แต่นักเรียนที่นับถือศาสนาอื่นไม่ได้รับทุนฯ และ
  - (๖) คูตราสารของมูลนิธิในเรื่องการเลิกกิจการของมูลนิธิว่าถ้าเลิกแล้วทรัพย์สินต่าง ๆ ตลอดจนการดำเนินการต่อไปให้ตกแก่มูลนิธิใดและมูลนิธิดังกล่าวเป็นมูลนิธิที่ดำเนินการเกี่ยวกับคริสตจักรหรือไม่

**ที่มาของคำตอบ** หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ /ว ๐๐๗๙๖ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๔๙

#### ข้อ ๙๙. การยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรกรณีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

**คำถาม** การรับโอนที่ดินโดยการซื้อของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้ดุลยพินิจไม่บันทึกยืนยันคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าวในหนังสือรับรองได้หรือไม่

**คำตอบ** ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๗๔ สิ้นสมรส ได้แก่ ทรัพย์สินที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรส และตามมาตรา ๑๔๗๒ ทรัพย์สินซึ่งซื้อโดยสินส่วนตัว ทรัพย์สินนั้นย่อมเป็นสินส่วนตัว ดังนั้น คนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวต้องนำสินส่วนตัวมาซื้อที่ดินจึงจะซื้อที่ดินได้ กรมที่ดินจึงวางแนวทางปฏิบัติให้คนไทย และคู่สมรสต่างด้าวยืนยันร่วมกันว่า เงินที่ซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย

**ที่มาของคำตอบ** ๑. มาตรา ๑๔๗๒ และ ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๙๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

**ข้อ ๑๐๐. คนต่างด้าวนำเงินมาลงทุนสืบล้านบาท ซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจ**

**คำถาม** คนต่างด้าวนำเงินมาลงทุนสืบล้านบาท ประสงค์จะซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม จะสามารถขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

**คำตอบ** มาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อนุญาตให้คนต่างด้าวซื้อที่ดินเฉพาะเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ โดยนำเงินมาลงทุนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท ไม่สามารถซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม

**ที่มาของคำตอบ** ๑. มาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๙

๓. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**ข้อ ๑๐๑. คนต่างด้าวขอรับมรดกตามพินัยกรรม**

**คำถาม** นาย ก. ซึ่งเป็นคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะผู้รับพินัยกรรม โดยมีนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดก ในกรณีเช่นนี้ เมื่อผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว สามารถจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ นาย ก. ทายาทตามพินัยกรรมได้หรือไม่

**คำตอบ** นาย ก. ซึ่งเป็นคนต่างด้าวขอรับมรดกในฐานะทายาทตามพินัยกรรม ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเสนอรัฐมนตรีอนุญาตให้รับมรดกตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากผู้ขอมิใช่ทายาทโดยธรรมที่จะสามารถดำเนินการขอรับมรดกได้ และเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกำหนดให้คนต่างด้าวจะได้อาศัยที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญา ที่บัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่เนื่องจากประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่าง ๆ แล้ว ในกรณีนี้ทางปฏิบัติเมื่อผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว ผู้จัดการมรดกต้องจำหน่ายที่ดินโดยการขายแล้วนำเงินมาให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมต่อไป

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๘๖ และ ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**ข้อ ๑๐๒. คนต่างด้าวรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม**

**คำถาม** คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวถึงแก่กรรม โดยมีทรัพย์สินมรดกเป็นที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีสามีซึ่งเป็นคนต่างด้าว เป็นทายาทโดยธรรมมีสิทธิรับมรดกเพียงคนเดียว กรณีนี้คนต่างด้าวสามารถรับมรดกได้หรือไม่ เพียงใด และเสียค่าธรรมเนียมอย่างไร

**คำตอบ** หญิงไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินแล้วถึงแก่กรรม คู่สมรสมีสิทธิรับมรดกได้ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยที่ดินที่ขอรับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินซึ่งมีอยู่เดิม (ถ้ามี) จะต้องไม่เกินสิทธิที่จะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่อยู่อาศัย ครอบครัวยุคใหม่ไม่เกิน ๑ ไร่ (กรมที่ดินได้ วางทางปฏิบัติว่า “ครอบครัวยุคใหม่” หมายถึง คู่สมรสและ

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือบรรลุนิติภาวะแล้ว และยังอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน ไม่รวมบุตรที่สมรสแล้ว  
 แม้อยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน และหลานหรือบุคคลอื่น ๆ โดยดูตามหลักฐานทะเบียนบ้าน)

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีนี้มีดังนี้

๑. ค่าจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์  
 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน  
 พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

๒. ค่าธรรมเนียมการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละเอียด ๕๐๐ บาท ค่าอนุญาต ไร่ละ ๑๐๐ บาท  
 เศษของไร่ ให้คิดเป็นหนึ่งไร่ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๘)

**ที่มาของคำตอบ** ๑. มาตรา ๘๗ และ ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้  
 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๓. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาท  
 โดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### ข้อ ๑๐๓. นิติบุคคลต่างด้าวซื้อสิ่งปลูกสร้างราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน

**คำถาม** การจดทะเบียนซื้อสิ่งปลูกสร้างของนิติบุคคลต่างด้าว ใช้หลักเกณฑ์การสอบสวนเดียวกับกรณี  
 ซื้อที่ดิน หรือไม่

**คำตอบ** กรณีการซื้อที่ดิน กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติว่า กรณีบริษัทที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น  
 หรือเป็นกรรมการ ขอซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ได้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
 แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ให้สอบสวนที่มาของเงินที่ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมา  
 ซื้อหุ้น และถ้าซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียนโดย ไม่มีการจ้างงอนที่ดิน ก็ให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่ง  
 บริษัทนำมาซื้อที่ดิน (ไม่รวมถึงการรับโอนที่ดินของบริษัทมหาชน หรือรับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พ.ร.บ.  
 ส่งเสริมการลงทุนฯ พ.ร.บ.การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยฯ ฯลฯ

กรณีนิติบุคคลต่างด้าวซื้อสิ่งปลูกสร้าง กรมที่ดินไม่ได้วางแนวทางปฏิบัติให้สอบสวนที่มาของ  
 เงินแต่อย่างใด แต่ในการสอบสวนข้อเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนและพิจารณาถึงที่ดิน  
 ที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อด้วยว่า เป็นกรณีที่เป็นที่ดินที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนนิติบุคคลต่างด้าวที่จะซื้อสิ่งปลูก  
 สร้างหรือไม่ ประการใด และสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวโดยอาศัยสิทธิใด หากได้ข้อยุติว่าไม่ใช่กรณี  
 หลบเลี่ยงกฎหมายแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนได้

**ที่มาของคำตอบ** ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕  
 พฤษภาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑  
 กรกฎาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

#### ข้อ ๑๐๔. คนต่างด้าวจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

**คำถาม** คนต่างด้าวซื้อห้องชุดโดยลงชื่อตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่เพียงฝ่ายเดียว ต่อมาขอให้ลงชื่อคู่สมรส (สัญชาติเดียวกัน) ซึ่งมีหนังสือสำคัญการสมรสออกให้ ณ ประเทศของตน โดยสมรสกันก่อนที่จะมาซื้อห้องชุด กรณีนี้จะจดทะเบียน ลงชื่อคู่สมรสโดยเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแบบไม่มีทุนทรัพย์เช่นเดียวกับคนไทยใช่หรือไม่

**คำตอบ** ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีคนไทยขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส (กรณีเมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและผู้ลงชื่อเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย และได้ซื้อห้องชุดมาในระหว่างสมรส)

**ที่มาของคำตอบ** มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

#### ข้อ ๑๐๕. บุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวจดทะเบียนรับโอนที่ดิน

**คำถาม** เด็กหญิงนภา อายุ ๘ ปี สัญชาติไทยบุตรนอกสมรสของบิดาสัญชาติไทย และมารดาต่างด้าวซึ่งบิดามารดาได้เลิกร่างกันและเด็กหญิงนภาอยู่ในความปกครองของมารดา มีความประสงค์ขอรับโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยให้มารดาคนต่างด้าวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองทำนิติกรรมแทนเด็กหญิงนภา จะดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

**คำตอบ** กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ กรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว (ที่มีสัญชาติไทย) ซึ่งมีบิดามารดาเป็นคนต่างด้าวขอรับโอนที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏมีพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอ กรณีตามปัญหา เด็กหญิงนภาผู้เยาว์เป็นบุคคลสัญชาติไทย แม้มีมารดาเป็นคนต่างด้าวก็สามารถทำนิติกรรมขอรับโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดินได้ วางแนวทางปฏิบัติไว้ แต่หากสอบสวนแล้วมีกรณีควรเชื่อได้ว่าการจดทะเบียนฯ จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามนัยมาตรา ๗๔ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อไป

แต่อย่างไรก็ตาม การที่ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใด ๆ ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน ตามมาตรา ๒๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๑๕๖๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติให้บุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะจะต้องอยู่ใต้อำนาจปกครองของบิดามารดา ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งผู้ใช้อำนาจปกครองกระทำการแทนผู้เยาว์ไว้ ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๔๘๘ ให้ผู้ใช้อำนาจปกครองต้องยื่นคำขอแสดงตัวและทำคำรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อีกทั้งในกรณีที่ผู้เยาว์อายุตั้งแต่ ๗ ปีขึ้นไป จะต้องให้ผู้เยาว์มาให้ถ้อยคำไว้ในคำขอด้วย ถ้าผู้เยาว์ไม่สามารถมาให้ถ้อยคำได้ก็ให้ทำเป็นหนังสือ

มอบฉันทะยินยอมให้ผู้ใช้อำนาจปกครองกระทำนิติกรรมแทนตน ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๔๗๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๔๗๕ กรณีนี้ เด็กหญิงนภา อายุ ๘ ปี เกิดจากมารดาที่มีได้สมรสกับบิดา จึงถือว่าเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของมารดาตามนัยมาตรา ๑๕๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มารดาจึงเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองมีอำนาจทำนิติกรรมรับโอนที่ดินแทนเด็กหญิงนภา แต่เพียงผู้เดียว (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๗๔๗๓/๒๕๓๗)

**ที่มาของคำตอบ** ๑. มาตรา ๗๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. มาตรา ๒๑, ๑๕๔๖ และ ๑๕๖๖ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๓. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔

๔. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๔๗๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๔๗๕

๕. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๔๘๘

๖. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่ ๓๓๓๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒

๗. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๗๔๗๓/๒๕๓๗

**ข้อ ๑๐๖. คนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนขอซื้อห้องชุด**

**คำถาม** นายเอ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ประสงค์จะซื้อห้องชุดจะดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

**คำตอบ** คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ขอซื้อห้องชุดได้ตามมาตรา ๑๙ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ โดยให้แสดงหลักฐานหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ ตรี (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ

**ที่มาของคำตอบ** ๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

### ข้อ ๑๐๗. คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุด

**คำถาม** คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดในระหว่างสมรสโดยลงชื่อคนไทยเพียงคนเดียว เช่นนี้ถือว่าคนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดด้วยหรือไม่ และในการซื้อห้องชุดดังกล่าวต้องดำเนินการอย่างไร

**คำตอบ** คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดในระหว่างสมรส ห้องชุดดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสได้มาในระหว่างสมรสเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากคนไทยประสงค์จะซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรส กรณีนี้จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงคนเดียวหรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าวเป็นผู้ซื้อด้วย ในการซื้อห้องชุดดังกล่าว คนไทยจะต้องซื้อห้องชุดตามสิทธิของคนต่างด้าว กล่าวคือต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าว ดังนี้

๑. เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๙ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๒. เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๓. เป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นอยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

**ที่มาของคำตอบ** ๑. มาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. มาตรา ๑๙ (๑) (๒) (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

### ข้อ ๑๐๘. คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวจำนองห้องชุด

**คำถาม** คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดโดยคนต่างด้าวได้บันทึกยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวของคนไทย ต่อมาภายหลังคนไทยได้นำห้องชุดดังกล่าวขอจดทะเบียนจำนอง ในกรณีนี้ต้องทำการบันทึกถ้อยคำยืนยันของคู่สมรสต่างด้าวอีกหรือไม่

**คำตอบ** คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าว ได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ



การซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว ห้องชุดย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย ตามความใน มาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียน จำนองไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลังก็สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว มาให้ถ้อยคำยืนยันอีก

- ที่มาของคำตอบ**
๑. มาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
  ๒. คู่มือการขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

- องค์ความรู้เพิ่มเติม -

องค์ความรู้ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

ข้อ ๑ การรับมรดกตามพินัยกรรมระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากข้อกำหนดห้ามโอนที่ดินที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอน สามารถตกทอดได้ คำว่า “ตกทอดทางมรดก” หมายถึงการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๒ ที่ราชพัสดุจะจดทะเบียนยกให้ได้เฉพาะยกให้เพื่อการศึกษา การสาธารณสุข หรือการสาธารณประโยชน์ อย่างอื่นหรือการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้และต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี การโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้ ให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” จดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ เนื่องจาก มติคณะรัฐมนตรีมิใช่กฎหมาย จึงมิใช่เป็นการโอนโดยผลของกฎหมาย แต่เป็นการจดทะเบียนโอนคืนให้กับเจ้าของเดิม (โดยกระทรวงการคลัง) ซึ่งเกิดจากทางราชการไม่ได้ใช้จึงโอนคืน จึงถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓ ที่ดินที่จำนองได้ ได้แก่ ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. และ แบบหมายเลข ๓) ที่ดินที่ยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่า ได้ทำประโยชน์แล้วเป็นที่ดินมือเปล่าที่ไม่มีเอกสารสิทธิจึงจำนองไม่ได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙ บัญญัติว่า “ที่ดินที่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วให้โอนกันได้”

ข้อ ๔ บิดามารดาจะยกที่ดินของตนให้แก่บุตรซึ่งเป็นผู้เยาว์ และใช้อำนาจปกครองทำการแทนบุตรผู้เยาว์ของจดทะเบียนสิทธิเก็บบินในที่ดินไปในคราวเดียวกันกับการจดทะเบียนให้ โดยมีเงื่อนไขว่าผู้รับจะต้องจดทะเบียนสิทธิเก็บบินในที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้จึงจะยกที่ดินให้ผู้รับยอมเป็นการรับให้แบบมีเงื่อนไขและมีภาระติดพันตามมาตรา ๑๕๓๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน จึงจะจดทะเบียนได้

ข้อ ๕ ที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สามารถจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ แม้ว่าการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมจะได้เนื้อที่ไม่เท่ากัน แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมแนวเขตเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ข้อ ๖ ที่ดินที่เป็นสินสมรสแต่มีชื่อคู่สมรสฝ่ายเดียวเป็นผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน ต่อมาคู่สมรสฝ่ายที่ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินถึงแก่กรรม หากคู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ยอมรับว่าที่ดินเป็นสินสมรส ย่อมเป็นการลบล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ว่า “ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง” คู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมมีสิทธิจะคืนที่ดินในส่วนของคู่สมรสที่ไม่มีชื่อให้แก่กองมรดกได้ โดยจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส”

ข้อ ๗ เมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ดังนั้น รายการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อจะต้องถูกเพิกถอนไปด้วย ส่วนเงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินที่ซื้อเป็นค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งถือได้ว่าเป็นค่าตอบแทนที่รัฐ

ได้ให้บริการแก่ประชาชนเมื่อประชาชนใช้บริการแล้วจึงเรียกคืนไม่ได้และเหตุที่ศาลสั่งเพิกถอนนั้น ไม่ได้เป็นความผิดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมไม่มีเหตุต้องคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

**ข้อ ๘** เมื่อศาลได้มีคำสั่งให้บุคคลใดเป็นผู้سابสูญยอมทำให้ทรัพย์สินมรดกตกทอดแก่ทายาทตามนัยมาตรา ๑๖๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนทรัพย์สินมรดกให้แก่ทายาทได้ ต่อมาศาลมีคำสั่งถอนคำสั่งที่ได้สั่งให้เป็นบุคคลسابสูญแล้ว คำสั่งดังกล่าว ไม่กระทบกระเทือนการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ได้จดทะเบียนไปแล้ว แต่ผู้ได้รับทรัพย์สินมรดกต้องคืนทรัพย์สินมรดกให้กับเจ้ามรดก เนื่องจากศาลถอนคำสั่งบุคคลسابสูญแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “โอนคืนเจ้าของเดิม (ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....สั่งถอนคำสั่งที่ศาลสั่งให้ .....เป็นบุคคลسابสูญ” ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ไม่ต้องเรียกเก็บค่าภาษีอากร

**ข้อ ๙** การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีผู้ได้มาถึงแก่กรรมหลังศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ สิทธิคำพิพากษาดังกล่าว ย่อมเป็นของผู้ตายที่ตกแก่ทายาทและทายาทย่อมเข้าสรวมสิทธิได้ โดยก่อนเข้าสรวมสิทธิต้องประกาศผู้คัดค้านก่อนตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**ข้อ ๑๐** กรณีที่ศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมด้วยเหตุภาระจำยอมสิ้นไปตามมาตรา ๑๓๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะเหตุไม่ได้ใช้ทางภาระจำยอมมานานกว่า ๑๐ ปี เป็นกรณีที่มีใช้การจดทะเบียนภาระจำยอมเป็นโมฆะหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องจดทะเบียน ในประเภท “เลิกภาระจำยอม (ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ....)”

**ข้อ ๑๑** ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกหลายคนทำหนังสือยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกไปโดยไม่คัดค้านการรับมรดกของผู้ขอ ต่อมาภายหลังทายาททำหนังสือยินยอมดังกล่าวเปลี่ยนใจขอรับมรดกด้วยจะต้องให้คู่กรณี (ผู้ขอรับมรดก) ยินยอมด้วยจึงจะกระทำได้ ถ้าไม่ยินยอมก็หมดสิทธิในการขอรับ หากยอมให้รับเจ้าหน้าที่ก็ดำเนินการจดทะเบียนให้ได้เลยโดยไม่ต้องประกาศใหม่

**ข้อ ๑๒** ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดมายื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ตนโดยศาลมีคำสั่งให้โอน แต่ปรากฏว่าผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เสียชีวิตลง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ได้ เนื่องจากเป็นผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต และศาลมีคำสั่งให้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว เพียงแต่ยังไม่ได้จดทะเบียน ซึ่งจะมีผลให้ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น สำหรับการนับปีที่ถือครองให้นับแต่ปีที่ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ได้มาจนถึงปีที่ผู้ขอซึ่งเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

**ข้อ ๑๓** พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการประกาศขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนองในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ครบตามกำหนดแล้ว ต่อมาผู้ขอจะขอให้แก้ไขโดยขอเพิ่มวงเงินจำนอง การแก้ไขวงเงินจำนองเป็นการแก้ไขสิ่งที่มีใช้สาระสำคัญ และไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน หรือกระทบกระเทือนสิทธิของบุคคลอื่น จึงไม่ทำให้การประกาศที่ได้ดำเนินการไปแล้วต้องเสียไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก เพียงแต่บันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐานด้วย

**ข้อ ๑๔** การประกาศโอนมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ครบกำหนดแล้วจะโอนขายหรือให้ต่อไปในวันเดียวกัน จะต้องมีการประกาศขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนด ๓๐ วันด้วย เนื่องจากการประกาศจดทะเบียนโอนมรดกเป็นประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นคุณละกรณีกับการประกาศตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (พ.ศ.๒๔๙๗)

**ข้อ ๑๕** เมื่อปรากฏว่าผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน ได้ไถ่ถอนจำนองไว้แล้ว แต่ยังไม่จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเสียชีวิต ทายาทได้ถือโฉนดที่ดินพร้อมกับสัญญาจำนองที่ผู้รับจำนองได้สลักหลังสัญญาจำนองว่า ได้รับชำระหนี้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเป็นการถูกต้องแล้วก่อนจดทะเบียนโอนมรดกให้กับทายาท ให้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองโดยลงชื่อผู้ตาย (ผู้จำนอง) เป็นผู้ไถ่ถอนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเสียก่อน

**ข้อ ๑๖** รับมรดกในอสังหาริมทรัพย์มาแล้วนำไปจดทะเบียนขายฝากและไถ่ถอนภายในกำหนด ต่อมาก็นำไปขายฝาก และไถ่ถอนในเวลาต่อมา พร้อมกับขอจดทะเบียนขายไปในคราวเดียวกัน เมื่อรวมระยะเวลาทั้งหมด จนถึงระยะเวลาวันที่จดทะเบียนขายอยู่ในกำหนด ๕ ปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย ถือว่าเป็นการได้มาโดยทางอื่น มิใช่การได้มาโดยมรดก

**ข้อ ๑๗** ที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์มารดาได้มาก่อนสมรส แล้วให้บุตรชายเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมก่อนที่บุตรชายจะสมรส ต่อมามารดาเสียชีวิตบุตรชายนำไปขออออกโฉนดที่ดินและในคราวเดียวกันนั้นบุตรชายจะขอลงชื่อคู่สมรส พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการตามคำขอได้ต้องจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) เพราะมิใช่สินสมรส

**ข้อ ๑๘** นาย ก. รับนาง ข. เป็นบุตรบุญธรรม ต่อมา นาย ก. สมรสกับ นาง ข. หลังจากนั้น นาง ข. เสียชีวิต นาย ก. มายื่นคำขอรับโอนมรดกของนาง ข. พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการให้ได้ แม้ว่าบิดาบุญธรรมไม่มีสิทธิรับมรดกของบุตรบุญธรรมในฐานะทายาทโดยชอบธรรมแต่เมื่อสมรสกันแล้วการรับบุตรบุญธรรมเป็นอันยกเลิก

**ข้อ ๑๙** ผู้ที่มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมรู้เห็นในการทำพินัยกรรมได้ พินัยกรรมไม่ตกเป็นโมฆะ

**ข้อ ๒๐** ทำพินัยกรรมยกที่ให้วัดในขณะที่ทำพินัยกรรม เจ้าอาวาสลงชื่อเป็นพยานในพินัยกรรม แม้เจ้าอาวาสจะเป็นผู้แทนของวัดซึ่งวัดเป็นนิติบุคคล เจ้าอาวาสย่อมเป็นบุคคลอีกบุคคลหนึ่งต่างหากจากเจ้าอาวาสในนามผู้แทนของวัด จึงไม่เป็นบุคคลเดียวกันไม่ทำให้พินัยกรรมนั้นเป็นโมฆะ

**ข้อ ๒๑** โฉนดที่ดินที่ติดห้ามโอนตามพินัยกรรมตลอดชีวิตของผู้ถือ ถ้าละเมิดข้อกำหนดให้ตกเป็นของผู้อื่น หากเป็นกรณีศาลสั่งยึดที่ดินขายทอดตลาดให้กับอีกคนหนึ่งที่เป็นผู้ซื้อได้ และมีชำระราคาแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ไม่ถือว่าเป็นการละเมิดห้ามโอน และข้อกำหนดห้ามโอนใช้บังคับต่อไปไม่ได้

**ข้อ ๒๒** กองมรดกที่ไม่มีทายาท เจ้าหนี้จะฟ้องไม่ได้ ต้องเป็นกรณีผู้มีส่วนได้เสีย (เจ้าหนี้) ไปร้องขอให้ศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกจึงสามารถฟ้องบังคับให้ผู้จัดการมรดกโอนชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ได้ เนื่องจาก กฎหมายกำหนดว่ากองมรดกที่ไม่มีทายาทมรดกตกทอดแก่แผ่นดิน แผ่นดินมิใช่ทายาทเจ้าหนี้จึงไม่อาจบังคับชำระหนี้ได้ จนกว่าจะตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นมา (มาตรา ๑๗๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

**ข้อ ๒๓** การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผลการรังวัดทำแผนที่พิพาทส่งศาลจะได้เนื้อที่น้อยกว่าที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้คิดค่าธรรมเนียมตามที่ปรากฏเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เพราะการรังวัดทำแผนที่พิพาทไม่ใช่การรังวัดสอบเขต จึงไม่สามารถแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ได้

**ข้อ ๒๔** การได้สิทธิใช้ทางจำเป็นเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย และไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่หากศาลมีคำพิพากษาให้จดทะเบียนทางจำเป็น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “สิทธิทางจำเป็น ตามคำพิพากษา.....ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ....” กรณีไม่มีค่าตอบแทน (ไม่มีทุนทรัพย์) ค่าธรรมเนียม แปลงละ ๕๐ บาท กรณีมีค่าตอบแทน (มีทุนทรัพย์) ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

**ข้อ ๒๕** กรณี บริษัท ก. และบริษัท ข. จดทะเบียนเลิกบริษัท และตั้งบริษัทใหม่ โดยใช้ชื่อใหม่หรือชื่อเดิม เป็นบริษัท ค. หรือ ก. หรือ ข. เป็นการควบบริษัท ตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัท ตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) โดยคิดค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท

**ข้อ ๒๖** กรณีบริษัท A โอนกิจการทั้งหมดให้แก่บริษัท B (จะตั้งใหม่หรือมีอยู่แล้ว) จะจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อในโฉนดที่ดินเป็นประเภท “โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด)” คิดค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมิน ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเรียกเก็บ ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากร ได้รับยกเว้น เฉพาะกรณีกรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งการโอนกิจการทั้งหมดตามแบบ ค.อ.๖

**ข้อ ๒๗** ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. เป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แปรสภาพเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัท ซึ่งอาจใช้ชื่อ “บริษัท อ. หรือชื่ออื่น” โดยห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. เดิมหมดสภาพไปตามกฎหมาย เพราะกลายเป็นบริษัทไปแล้ว การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อในโฉนดที่ดินจาก “ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ.” เป็นบริษัทใหม่ “บริษัท อ.” จดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (แปรสภาพตามมาตรา ๑๒๔๖/๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) คิดค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

ข้อ ๒๘ ศาลมีคำสั่งให้ทรัพย์สินตกเป็นของแผ่นดินตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ.๒๕๔๒ มาตรา ๕๑ วรรคหนึ่ง ต้องจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำสั่งศาลที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)” และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท

ข้อ ๒๙ กองมรดกยอมตกทอดแก่ทายาทตามกฎหมาย ๒ ประเภท คือ ทายาทโดยธรรม และทายาทผู้รับพินัยกรรม

ข้อ ๓๐ พระภิกษุจะเรียกร้อยเอาทรัพย์มรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมไม่ได้ เว้นแต่จะสืบทอดจากสมณเพศ มาเรียกร้อยภายในกำหนดอายุความ แต่อาจเป็นผู้รับพินัยกรรมได้

ข้อ ๓๑ ทรัพย์สินของพระภิกษุที่ได้มาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ เมื่อพระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพ ทรัพย์สินของพระภิกษุนั้นตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุนั้น เว้นแต่พระภิกษุนั้นจะได้จำหน่ายไปในระหว่างมีชีวิตหรือโดยพินัยกรรม

ข้อ ๓๒ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก กรณีเมื่อได้ประกาศและมีผู้โต้แย้ง ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้ส่งเอกสารสารที่เกี่ยวข้อง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบแล้ว ตกลงกันไม่ได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้วให้แจ้ง คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งและ หากไม่ไปฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการ

ข้อ ๓๓ การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อได้ประกาศ และมีผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่รื้อเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือ คำสั่งถึงที่สุดให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ข้อ ๓๔ กรณีมีผู้คัดค้านการโอนมรดกในระหว่างประกาศพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการสอบสวน เปรียบเทียบเมื่อประกาศครบกำหนด ๓๐ วันแล้ว

ข้อ ๓๕ ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรมมีหลายคน ถ้าผู้จัดการมรดกบางคนตาย ผู้จัดการมรดกที่เหลือสามารถ ดำเนินการต่อไปได้

ข้อ ๓๖ ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลมีหลายคน ถ้ามีผู้จัดการบางคนตาย ผู้จัดการมรดกที่เหลือไม่มีอำนาจ ดำเนินการไปตามลำพังได้ จะต้องไปขอให้ศาลสั่งให้ผู้จัดการมรดกที่เหลือจัดการต่อไป

ข้อ ๓๗ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนมรดก กรณีโอนมรดกให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมซึ่งไม่ใช่ทายาทโดยธรรม ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน และต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย

ข้อ ๓๘ การตรวจสอบหลักทรัพย์ของหน่วยงานของรัฐ คำว่าหน่วยงานของรัฐ หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม หรือส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วน ท้องถิ่น และรัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา ยกเว้น รัฐวิสาหกิจประเภทธนาคาร

และให้หมายความรวมถึงหน่วยงานอื่นของรัฐที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐ ดังนั้นกรณี รัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ใช่หน่วยงานของรัฐ

**ข้อ ๓๙** การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของเอกชนผู้มีสิทธิตามกฎหมาย เช่น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุด ให้ยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น พร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดตามกฎหมายโดยมีหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดมาประกอบด้วย หรือหากเป็นกรณีที่ผู้ขออ้างว่าคดีได้ถึงที่สุดโดยผลของกฎหมายแล้ว โดยไม่มีหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดมาประกอบคำขอด้วย ให้ผู้ขอยืนยันและอ้างกฎหมายที่บัญญัติให้คดีถึงที่สุดนั้น เพื่อแสดงว่าตนมีสิทธิขอตรวจสอบหลักทรัพย์ตามกฎหมาย แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบบทบัญญัติของกฎหมายนั้นว่าคดีถึงที่สุดโดยผลของกฎหมายหรือไม่ ประการใด หากเป็นกรณีที่คดีถึงที่สุดแล้วให้ดำเนินการตามระเบียบ

**ข้อ ๔๐** วิธีการสละมรดกทำได้ ๒ วิธี คือ ๑) แสดงเจตนาชัดแจ้งเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ คือ นายอำเภอ และ ๒) ทำเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ดังนั้น การสละมรดกตามมาตรา ๑๖๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องเป็นการสละมรดกส่วนของตนเองทั้งหมด โดยไม่เจาะจงจะให้แก่ผู้หนึ่งผู้ใด ส่วนการไม่รับมรดกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ เป็นการยินยอมให้ทายาทอื่นรับมรดกส่วนของตนเองไป จึงไม่ใช่การสละมรดกแต่ถือว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ

**ข้อ ๔๑** บุตรบุญธรรมมีสิทธิรับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรมได้ แต่ผู้รับบุตรบุญธรรมไม่มีสิทธิรับมรดกของผู้รับบุตรบุญธรรม

**ข้อ ๔๒** กรณีมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกถึงแก่กรรม ศาลตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่ จดทะเบียนประเภท “โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก”

**ข้อ ๔๓** กรณีมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว ต่อมาศาลถอนการเป็นผู้จัดการมรดก แล้วตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทน จดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนผู้จัดการมรดก”

-----

**องค์ความรู้เกี่ยวกับการกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา คนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท**

- ข้อ ๑** คนต่างด้าวขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมเท่านั้น ซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้ว (หรือยังไม่เคยมี) จะต้องไม่เกินสิทธิที่จะพึงมีได้ตามกฎหมาย เช่น การขอรับมรดกเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยครอบครัวยุติไม่เกิน ๑ ไร่ เป็นต้น (มาตรา ๘๗ และมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)
- ข้อ ๒** คนต่างด้าวที่ได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท อาจขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี โดยในการขอได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวต้องไปเป็นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง (มาตรา ๙๖ ทวิ, ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ )
- ข้อ ๓** คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมายมีความประสงค์จำหน่ายที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อนจึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำหน่ายโอนที่ดินแปลงดังกล่าวได้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (คู่มือการดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘)
- ข้อ ๔** กรณีจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่องการมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน โดยมอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินดังนี้
- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
  - กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
- ข้อ ๕** คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต หรือผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อ (มาตรา ๙๔ มาตรา ๕๐ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ คู่มือการดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ )
- ข้อ ๖** กรณีจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต หรือผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว อธิบดีกรมที่ดินมีคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน ดังนี้
- (๑) กำหนดเวลาให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวจำหน่ายที่ดิน
  - (๒) จัดการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ในกรณีที่ไม่จำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลาตาม (๑)



- ข้อ ๗** กรณีคนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคนต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นิติบุคคลมีความผิดตามมาตรา ๑๑๒ สำหรับคนไทยมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ และมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗
- ข้อ ๘** นิติบุคคล (ไทย) ที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว (มาตรา ๙๗)
- ข้อ ๙** กรณีนิติบุคคล (ไทย) มีหุ้นเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แต่มีนิติบุคคล (ไทย) ถือหุ้นอยู่ด้วย ต้องดำเนินการตาม มาตรา ๙๘ โดยตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล (ไทย) ว่าเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ หรือไม่ (มาตรา ๙๘)
- ข้อ ๑๐** การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น กรณีนิติบุคคล (ไทย) มีผู้ถือหุ้นที่ถือโดยนิติบุคคล และนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ต้องพิจารณาว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องตามมาตรา ๙๗ จนกว่าจะขาดตอน (บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นที่ออกให้ผู้ถือนั้นเป็นหุ้นของคนต่างด้าว (ตรวจได้จากข้อบังคับของบริษัท) ) (คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘)
- ข้อ ๑๑** กรณีนิติบุคคล (ไทย) ที่เข้าถือหุ้นเป็นบริษัทมหาชนจำกัด หรือเป็นนิติบุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินตามกฎหมายอื่น ไม่ต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล(ไทย) ที่เข้าถือหุ้นในนิติบุคคลที่ขอรับโอนที่ดิน (คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พ.ค. ๒๕๔๘)
- ข้อ ๑๒** การสั่งการเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล
- (๑) กรณีที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือผู้รักษาราชการแทนเป็นผู้พิจารณาสั่งการ
- (๒) กรณีที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้นายอำเภอหรือผู้รักษาราชการแทนเป็นผู้พิจารณาสั่งการ (คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๓๗๒๕ ลงวันที่ ๔ พ.ค. ๒๕๔๘)
- ข้อ ๑๓** การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ การซื้อหรือขายไปต้องได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการต่างประเทศและต้องมีหนังสือสั่งการจากกรมที่ดินทุกกรณี ทั้งเรื่องการซื้อ/ขาย การคิดค่าธรรมเนียม ภาษี/อากร (คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ ที่มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๑)
- ข้อ ๑๔** การขอได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๒๗ แห่ง พ.ร.บ. ส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ ต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน( BOI) กรณีที่ดิน/ห้องชุด อยู่กรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้วจะมีหนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ กรณีที่ดิน/ห้องชุดอยู่จังหวัดอื่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินเพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ (ไม่ต้องรอหนังสือสั่งการจากกรมที่ดินแต่อย่างใด) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๐๖๕ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๙)

**ข้อ ๑๕** การตรวจสอบสภาพของนิติบุคคลภายหลังการรับโอนที่ดิน ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ให้สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งรายชื่อนิติบุคคล ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ ให้สำนักบริการข้อมูลธุรกิจหรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด เพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าว มีลักษณะตามมาตรา ๙๗ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ถ้านิติบุคคลดังกล่าว มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องทำการ จำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (มาตรา ๑๐๐) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๙)

**ข้อ ๑๖** การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว กรณีการรับให้ที่ดินเพื่อเป็นสินส่วนตัว ดำเนินการได้ กรณีการซื้อที่ดินเพื่อเป็นสินส่วนตัว ดำเนินการได้โดยรับรองร่วมกันว่าเป็นสินส่วนตัวของคนไทย โดยการทำหนังสือ รับรองมี ๓ กรณี คือ (๑) ทำในวันที่จดทะเบียนรับโอนที่ดิน (๒) ทำล่วงหน้า ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงาน ที่ดินสาขาแห่งใดก็ได้ / แล้วนำต้นฉบับหนังสือรับรองมาใส่เรื่องไว้ในวันรับโอนที่ดิน (๓) ทำที่สถานทูต, สถานกงสุล หรือ โนตารีพับลิก กรณีที่คนต่างด้าวอาศัยอยู่ต่างประเทศ / แล้วนำต้นฉบับหนังสือรับรองมาใส่เรื่องไว้ในวันรับโอนที่ดิน (คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕ /ว ๓๙๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘)

**ข้อ ๑๗** กรณีซื้อที่ดินเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว คู่สมรสทั้งคนไทยและคนต่างด้าวต้องยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรอง ให้ได้ใจความว่า

(๑) คนต่างด้าวที่ทำหนังสือนั้น เป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยาของบุคคลสัญชาติไทยจริง

(๒) เงินทั้งหมดที่บุคคลสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็น บุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด ไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งเป็นสินสมรสหรือเป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของ ร่วมด้วยแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗)

**ข้อ ๑๘** บุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๒) หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรา ๑๙ (๕) สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่บุคคลต่างด้าวขอรับโอนนั้นเมื่อรวมกับกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถืออยู่เดิมแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้น (มาตรา ๑๙ ทวิ) (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๔)

- ข้อ ๑๙** นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยตามมาตรา ๑๙ (๓) หรือ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๔) หรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๕) สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่นิติบุคคลต่างด้าวขอรับโอนนั้นเมื่อรวมกับกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถืออยู่เดิมแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น (มาตรา ๑๙ ทวิ) (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๔)
- ข้อ ๒๐** คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายขอซื้อห้องชุดไม่ว่าจะเป็นของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวหรือซื้อร่วมกับคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว ต้องพิจารณาตัวบุคคลต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว จะต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) หรือ (๕) คู่สมรสที่เป็นคนไทย จึงจะมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น และต้องถือว่าห้องชุดนั้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๔)
- ข้อ ๒๑** คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวนำเงินที่เป็นสินส่วนตัวมาซื้อห้องชุดโดยแสดงหลักฐานได้ชัดเจนว่า เงินที่นำมาซื้อห้องชุดทั้งหมดนั้นเป็นสินส่วนตัวหรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของตนแต่เพียงฝ่ายเดียวตามนัยมาตรา ๑๔๗๑ และ ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สามารถที่จะซื้อห้องชุดได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่า คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น เป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ หรือไม่ และถือว่าห้องชุดที่ซื้อนั้นเป็นส่วนที่คนไทยถือทั้งหมด (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๔)
- ข้อ ๒๒** กรณีซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว คู่สมรสทั้งคนไทยและคนต่างด้าวต้องยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรอง ให้ได้ใจความว่า
- (๑) คนต่างด้าวที่ทำหนังสือนั้น เป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยาของบุคคลสัญชาติไทยจริง
  - (๒) เงินทั้งหมดที่บุคคลสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด ไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งเป็นสินสมรสหรือเป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗)
- ข้อ ๒๓** คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน คู่สมรสต้องเป็นคนต่างด้าว ๒ ประเภท คือ (๑) มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง (มาตรา ๑๙ (๑) ) (๒) ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน (มาตรา ๑๙ (๒) ) (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๔)

- ข้อ ๒๔ คนไทยที่เคยมีคู่สมรสต่างด้าวขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือห้องชุด หรือคนไทยที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือห้องชุด ทั้งกรณีรับให้และซื้อที่ดินหรือห้องชุด เมื่อสอบสวนแล้วไม่มีพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมายรับโอนแทนคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ตามความประสงค์ของผู้ขอได้ (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒)
- ข้อ ๒๕ การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศึกษา ได้แก่ วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรและมัสยิดอิสลาม จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และจะถือที่ดินได้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ เว้นแต่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะเห็นสมควรอนุญาตให้ถือที่ดินเกินกว่า ๕๐ ไร่ก็ได้ (มาตรา ๘๔ , ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๒)
- ข้อ ๒๖ “ที่ตั้งศาสนสถาน” หมายถึง ที่ตั้งของสถานที่ใด ๆ ซึ่งมีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติหรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนาของวัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม และรวมถึงบริเวณของสถานที่ดังกล่าวด้วย เช่น ที่ตั้งของมัสยิด โบสถ์ วิหาร กุฏิสงฆ์ ศาลาการเปรียญ ฌาปนสถาน และที่ธรณีสงฆ์ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามนัยดังกล่าว ส่วนสถานที่ที่มีไว้เพื่อการอย่างอื่น มิได้มีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนา เช่น ที่ตั้งโรงเรียน โรงพยาบาล โรงเรียนเด็ก เป็นต้น ไม่ใช่ “ที่ตั้งศาสนสถาน” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘ / ว ๑๑๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๔)
- ข้อ ๒๗ ที่ดินของวัดและที่ซึ่งขึ้นต่อวัด แบ่งได้ ๓ ประเภท คือ (๑) ที่วัด หมายถึงที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น (๒) ที่ธรณีสงฆ์ หมายถึง ที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด (๓) ที่กัลปนา หมายถึง ที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัด หรือพระศาสนา(กรรมสิทธิ์ที่ดินยังเป็นของเจ้าของที่ดิน แต่มีจิตศรัทธายกผลประโยชน์อันเกิดจากที่ดินนั้นให้แก่วัด) (มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๓๕)
- ข้อ ๒๘ เจ้าอาวาส เป็นผู้แทนวัด ในกิจการทั่วไป (มาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ )
- ข้อ ๒๙ วัดบวรนิเวศวิหาร วัดราชบพิธ วัดเบญจมบพิตร วัดราชประดิษฐ์ วัดเทพศิรินทราวาส และวัดนิเวศธรรมประวัติ อยู่ในความปกครองของสำนักงานพระคลังข้างที่ สำนักงานพระราชวัง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๒๗๘/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๕๖)
- ข้อ ๓๐ “นิติกรรม” ตามมติคณะสังฆมนตรีครั้งที่ ๑/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๖ หมายถึง การขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการขอรับรองเขตที่ดินของวัด การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด มติคณะสังฆมนตรีครั้งที่ ๑/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๖ และครั้งที่ ๑๖/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๘ มีมติให้วัดในเขต กทม. เขตเทศบาล หรือสุขาภิบาล ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทน สำหรับวัดที่ตั้งอยู่นอกเขตดังกล่าว ให้เจ้าอาวาสพิจารณาคัดเลือกทายาททายิกาแห่งวัดนั้น อันอยู่ในฐานะที่ควรแก่การเชื่อถือ มีจำนวน ๒ หรือ ๓ ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าอาวาส
- ข้อ ๓๑ วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ไม่มีกฎหมายรับรองให้เป็นนิติบุคคล จึงไม่สามารถถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ ดังนั้น การที่วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกจะถือสิทธิในที่ดิน จึงต้องให้มีขซึ่งโรมันคาทอลิกซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ.๑๒๘ ถือที่ดินไว้แทนผู้แทนของมิชซังโรมันคาทอลิก คือ มุขนายก หรือมิชอบ (เป็นประมุข) ปัจจุบันมิชซังที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลมีอยู่

จำนวน ๒ แห่ง คือ มิซซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ และมิซซังโรมันคาทอลิกท่าแร่ – หนองแสง (คู่มือการขอ  
ได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๙๔๕ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม  
๒๕๕๑)

**ข้อ ๓๒** มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร หมายถึง มูลนิธิเกี่ยวกับศาสนาคริสต์ทุกนิกายเช่น มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรนิกาย  
โปรแตสแตนต์ นิกายโรมันคาทอลิก เป็นต้น หรือ ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการเผยแพร่ศาสนาคริสต์อยู่ด้วย แม้จะ  
ไม่ระบುವัตถุประสงค์ให้ปรากฏชัดแจ้งก็ตาม หรือได้รับเงินอุดหนุนจากองค์กรทางด้านศาสนาคริสต์จาก  
ต่างประเทศ หรือการให้ทุนการศึกษาเฉพาะนักเรียนผู้นับถือศาสนาคริสต์เท่านั้นหรือเป็นส่วนใหญ่แต่นักเรียนที่  
นับถือศาสนาอื่นไม่ได้รับทุนฯ และดูตราสารของมูลนิธิในเรื่องการเลิกกิจการของมูลนิธิว่าถ้าเลิกแล้วทรัพย์สิน  
ต่าง ๆ ตลอดจนการดำเนินการต่อไปให้ตกแก่มูลนิธิใดและมูลนิธิดังกล่าวเป็นมูลนิธิที่ดำเนินการเกี่ยวกับ  
คริสตจักรหรือไม่ (คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๗๙๖  
ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๔๙)

**ข้อ ๓๓** การขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร มูลนิธิต้องยอมรับเงื่อนไข ๔ ข้อ คือ (๑) ต้องใช้ที่ดินที่ขอได้มา  
ใหม่โดยมูลนิธิเอง และตามกิจการที่ขอภายในขอบวัตถุประสงค์ (๒) มูลนิธิต้องเริ่มใช้ที่ดินเพื่อกิจการที่ขอภายใน  
๑ ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาต (ไม่ใช่วันจดทะเบียนโอน) (๓) ถ้ามูลนิธิไม่ใช้ที่ดินหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว  
ต้องจำหน่ายภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่มิใช่หรือที่ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนด จะยินยอม  
ให้อธิบดีกรมที่ดินจัดจำหน่ายได้ตามกฎหมาย (๔) ถ้ามูลนิธิจะจำหน่ายที่ดินไม่ว่ากรณีใดๆ ก็ตาม จะต้องได้รับ  
อนุญาตจากอธิบดีกรมที่ดินก่อนเสมอ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕)

**ข้อ ๓๔** ผู้แทนมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร ดูจากตราสารหรือข้อบังคับของมูลนิธิว่า มอบให้ผู้ใดเป็นผู้แทนของมูลนิธิในการ  
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**ข้อ ๓๕** มัสยิดอิสลาม คือ สถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาอิสลาม หรือ เรียกว่า "สุเหร่า" ของชาวมุสลิม และเป็น  
สถานที่สอนศาสนาอิสลาม ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติมัสยิด อิสลาม พ.ศ. ๒๔๙๐

**ข้อ ๓๖** การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของมัสยิดให้คณะกรรมการอิสลามประจำมัสยิดมีมติมอบหมายให้กรรมการ  
อิสลามประจำมัสยิด จำนวน ๓ คน เป็นผู้แทนประกอบด้วย อิหม่าม และกรรมการอื่นอีก จำนวน ๒ คน  
เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนมัสยิด ถ้าอิหม่ามหรือกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้แต่งตั้งกรรมการอื่น  
ทำหน้าที่แทน (ระเบียบคณะกรรมการกลางอิสลามแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินและการจัดหา  
ผลประโยชน์ของสำนักงานคณะกรรมการอิสลามประจำจังหวัดและมัสยิด พ.ศ. ๒๕๔๒)

**ข้อ ๓๗** คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบ  
อำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัด มูลนิธิคริสตจักร มัสยิดอิสลาม ดังนี้

ก. กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดิน เป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

ข. กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

**ข้อ ๓๘** กรณีวัดขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับเอกชนหรือกับวัดด้วยกัน คู่กรณีต้องเสนอเรื่องการแลกเปลี่ยนที่ดินกับสำนักงาน  
พระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการตามอำนาจหน้าที่และขั้นตอนต่างๆให้ครบถ้วน ถ้าผลการพิจารณาให้วัด  
แลกเปลี่ยนที่ดินได้จะส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา กรมที่ดินรับเรื่องแล้วส่งคืนจังหวัดเพื่อแจ้งคู่กรณีให้มายื่น  
คำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเข้าสู่กระบวนการขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

- ข้อ ๓๙ กรณีเจ้าของที่ดินได้ทำหนังสือสัญญายกที่ดินให้สร้างวัด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑ (พ.ศ.๒๕๐๗) และได้ขออนุญาตสร้างวัดลงบนที่ดินแปลงดังกล่าว ย่อมถือได้ว่าเจ้าของที่ดินมีเจตนาอุทิศที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด การแสดงเจตนาอุทิศที่ดินให้สร้างวัดของเจ้าของที่ดินดังกล่าว มีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของเจ้าของที่ดินผู้อุทิศทันที โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด เจ้าของที่ดินไม่มีสิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวอีกต่อไป ถึงแม้ขณะยกให้ ยังไม่มีวัดเกิดขึ้น เพราะยังไม่ได้สร้าง หรือสร้างแล้วแต่สร้างยังไม่เสร็จก็ตามที่ดินก็ยังคงเป็นของแผ่นดินสำหรับสร้างวัดอยู่เช่นเดิม ต่อเมื่อวัดสร้างเสร็จ และได้ประกาศตั้งวัดแล้ว ที่ดินจึงจะตกเป็นของวัดโดยสมบูรณ์นับแต่วันที่กระทรวงศึกษาธิการประกาศตั้งวัด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘)
- ข้อ ๔๐ ที่ธรณีสงฆ์เป็นที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด ไม่ใช่ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การให้ที่ดินแก่วัดเพื่อเป็นที่ธรณีสงฆ์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงจะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ดังนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ให้ยังมีได้ดำเนินการจดทะเบียนการให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้จะมีการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งโดยมีการทำคำขอจดทะเบียน และผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งอนุญาตให้วัดรับให้ที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ก็ไม่มีผลทำให้การให้นั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว ยังคงอยู่ที่เจ้าของที่ดิน และยังไม่ตกเป็นที่ธรณีสงฆ์ตามมาตรา ๓๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แต่อย่างใด (บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การยกเลิกการรับให้ที่ธรณีสงฆ์ เรื่องเสร็จที่ ๑๕๓๔/๒๕๕๘)
- ข้อ ๔๑ ทรัพย์สินของพระภิกษุที่ได้มาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ เมื่อพระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพให้ตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุนั้น เว้นไว้แต่พระภิกษุนั้นจะได้จำหน่ายไปในระหว่างชีวิตหรือโดยพินัยกรรม (มาตรา ๑๖๒๓)
- ข้อ ๔๒ มูลนิธิส่งเสริมศีลธรรมอิสลามไม่อยู่ภายใต้บังคับของมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวมีข้อความชัดเจนว่า เฉพาะวัดในพระพุทธศาสนา วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรและมัสยิดอิสลามเท่านั้น ที่ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีในการได้มาซึ่งที่ดิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๖๗๖/๒๕๔๓)