

คำนำ

คู่มือฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นโดยการรวบรวมแนวการวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่สำนักงานที่ดินทั่วประเทศได้หารือกรมที่ดิน โดยได้คัดเลือกเรื่องที่น่าสนใจนำมาสรุปประเด็นสำคัญและได้เผยแพร่ทางเว็บไซต์ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดินแล้ว แต่เพื่อความสะดวกในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงได้รวบรวมจัดทำรูปแบบสำหรับเป็นคู่มือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ค้นคว้าอ้างอิงในการปฏิบัติงานได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือแนววินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ข้าราชการกรมที่ดิน และประชาชนทั่วไปที่สนใจศึกษาหาความรู้ และใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
สิงหาคม ๒๕๕๕



สารบัญ

หน้า

เรื่องที่ ๑	การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในที่ดินของวัด.....	๑
เรื่องที่ ๒	ค่าธรรมเนียมกรณีวัดรับโอนมรดกที่ดิน.....	๓
เรื่องที่ ๓	การขอรับมรดกที่ดินเป็นสมบัติของวัด.....	๔
เรื่องที่ ๔	ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด.....	๖
เรื่องที่ ๕	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมขอตรวจสอบหลักทรัพย์.....	๙
เรื่องที่ ๖	การขอคัดถ่ายเอกสารสำเนาสัญญาซื้อขาย หรือ สัญญาจำนองเพื่อประกอบการประเมินราคาที่ดิน.....	๑๑
เรื่องที่ ๗	“ทายาทอื่น” ตามมาตรา ๘๑ วรรคห้า แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน.....	๑๕
เรื่องที่ ๘	พินัยกรรมลักษณะทั่วไป.....	๑๘
เรื่องที่ ๙	ไม่ขอรับมรดกยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับไป ภายหลัง เปลี่ยนใจจะขอรับมรดกและขอรับมรดกไปแล้ว ต่อมา เมื่อครบกำหนดประกาศ ทายาทผู้ขอรับมรดกบางคน เปลี่ยนใจไม่รับและยินยอมให้ทายาทที่ขอรับมรดก ร่วมกันรับไป.....	๒๐
เรื่องที่ ๑๐	ศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกซ้อน.....	๒๒
เรื่องที่ ๑๑	ศาลสั่งตั้งผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดก.....	๒๔
เรื่องที่ ๑๒	รับมรดกตามพินัยกรรมระหว่างห้ามโอน.....	๒๕
เรื่องที่ ๑๓	จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในใบจอง.....	๒๖
เรื่องที่ ๑๔	การมอบอำนาจและการสละมรดก.....	๒๘

หน้า

เรื่องที่ ๑๕	การขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน น.ส.๓ แล้ว มีผู้คัดค้านว่าได้มาโดยการครอบครอง.....๓๒
เรื่องที่ ๑๖	ศาลมีคำสั่งถอนผู้จัดการมรดกเดิม แล้วสั่งตั้ง ผู้จัดการมรดกคนใหม่..... ๓๔
เรื่องที่ ๑๗	บันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนการหย่า เป็นพินัยกรรม.....๓๗
เรื่องที่ ๑๘	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของบุคคลที่สาบสูญ (โอนคืนเจ้าของเดิมผู้สาบสูญ).....๓๙
เรื่องที่ ๑๙	การโอนที่ดินคืนบุคคลสาบสูญ..... ๔๑
เรื่องที่ ๒๐	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีศาลมีคำสั่งให้ เพิกถอนคำสั่งเป็นคนสาบสูญ..... ๔๓
เรื่องที่ ๒๑	การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุคืนให้แก่ผู้ยกให้..... ๔๖
เรื่องที่ ๒๒	ขายที่ดินที่อยู่ในระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แก่เทศบาล..... ๔๘
เรื่องที่ ๒๓	แบ่งแยกในนามเดิมระหว่างห้ามโอน..... ๕๑
เรื่องที่ ๒๔	การจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นระหว่างห้ามโอน..... ๕๒
เรื่องที่ ๒๕	การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างห้ามโอน..... ๕๔
เรื่องที่ ๒๖	การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน..... ๕๖
เรื่องที่ ๒๗	ฟ้องศาลแล้วจึงมาขออายัดที่ดิน..... ๕๘

หน้า

เรื่องที่ ๒๘	การประเมินราคาส่งปลูกสร้างที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จ.....	๖๒
เรื่องที่ ๒๙	การนับจำนวนปีถือครองที่ดินเพื่อคำนวณเรียกเก็บ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีผู้มีชื่อ ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินถึงแก่กรรมไปก่อนที่ผู้ซื้อ ทอดตลาดจะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	๖๓
เรื่องที่ ๓๐	การประเมินราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม.....	๖๕
เรื่องที่ ๓๑	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน กรณียื่นคำขอ ต่างสำนักงานที่ดินและอัตราค่าธรรมเนียม ณ วันยื่น คำขอกับวันจดทะเบียนต่างกัน.....	๖๖
เรื่องที่ ๓๒	การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินที่มี การจำนอง.....	๗๐
เรื่องที่ ๓๓	ขอจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่า.....	๗๒
เรื่องที่ ๓๔	การจดทะเบียนจำนองที่ดินของผู้เยาว์.....	๗๔
เรื่องที่ ๓๕	การนำหลักฐานการวางทรัพย์ขอจดทะเบียนไถ่ถอน จำนอง.....	๗๖
เรื่องที่ ๓๖	การรับจำนองที่ดินของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล สัญชาติไทย.....	๗๘
เรื่องที่ ๓๗	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง ที่ดินแปลงย่อยที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน.....	๘๑
เรื่องที่ ๓๘	ขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเพียงฝ่ายเดียว.....	๘๔
เรื่องที่ ๓๙	ไถ่ถอนจำนองบางราย.....	๘๖

หน้า

เรื่องที่ ๔๐	การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง.....	๘๘
เรื่องที่ ๔๑	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่อยู่ระหว่าง การจำนอง.....	๙๑
เรื่องที่ ๔๒	การจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาศาล โดยไม่ได้โฉนดที่ดินมา.....	๙๓
เรื่องที่ ๔๓	การรวมโฉนดที่ดินระหว่างภาระจำยอม.....	๙๖
เรื่องที่ ๔๔	การจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมตามคำสั่งศาล.....	๙๙
เรื่องที่ ๔๕	การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามคำพิพากษตามยอม.....	๑๐๐
เรื่องที่ ๔๖	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษา ตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความ.....	๑๐๒
เรื่องที่ ๔๗	การจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาล กรณีศาลมีได้ สั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของคู่ความ.....	๑๐๕
เรื่องที่ ๔๘	การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษตามยอม ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ.....	๑๐๗
เรื่องที่ ๔๙	การบังคับคดีตามคำพิพากษา.....	๑๐๙
เรื่องที่ ๕๐	จดทะเบียนสมรสแล้วหย่าก่อนอายุครบ ๒๐ ปี.....	๑๑๑
เรื่องที่ ๕๑	บริษัทจำกัดที่จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว ขอให้ที่ดิน.....	๑๑๒
เรื่องที่ ๕๒	ชุมชนขอจดทะเบียนการเช่าที่ดิน.....	๑๑๔
เรื่องที่ ๕๓	การจดทะเบียนเช่าช่วงต่อเป็นทอด ๆ.....	๑๑๖

หน้า

เรื่องที่ ๕๔	หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส.....	๑๑๗
เรื่องที่ ๕๕	รับโอนโฉนดที่ดินผิดแปลง.....	๑๑๘
เรื่องที่ ๕๖	การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมและให้ระหว่าง เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งการยึดที่ดินเพื่อขาย ทอดตลาด.....	๑๒๒
เรื่องที่ ๕๗	ขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายบ้านมือสอง.....	๑๒๔
เรื่องที่ ๕๘	การคืนค่าธรรมเนียมกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอน การขายทอดตลาด.....	๑๒๖
เรื่องที่ ๕๙	การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เยาว์.....	๑๒๙
เรื่องที่ ๖๐	การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.....	๑๓๐
เรื่องที่ ๖๑	การใช้พาสปอร์ตแทนบัตรประจำตัวประชาชน.....	๑๓๓
เรื่องที่ ๖๒	การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส กรณีคู่สมรสฝ่ายที่ไม่มีชื่อในโฉนดถึงแก่กรรม.....	๑๓๗
เรื่องที่ ๖๓	การเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาฯ ในการ จดทะเบียนขายที่ดินที่ได้จากการแบ่งทรัพย์สิน ระหว่างคู่สมรส.....	๑๓๘
เรื่องที่ ๖๔	โอนให้ตัวการ.....	๑๔๒
เรื่องที่ ๖๕	ขายที่ดินที่ลงชื่อชื่อไว้แทนบริษัทเนื่องจาก ไม่มีการตั้งบริษัท.....	๑๔๔
เรื่องที่ ๖๖	การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง กรณีผู้ได้มาถึงแก่กรรม.....	๑๔๖

หน้า

- เรื่องที่ ๖๗ การโอนที่ดินของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานคร
และวชิรพยาบาล และวิทยาลัยพยาบาลเกื้อการุณย์ .
ในสังกัดสำนักการแพทย์ กรุงเทพมหานคร
ให้มหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๖๙
แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๕๓..... ๑๔๘
- เรื่องที่ ๖๘ การเรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับ
เพื่อตรวจสอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.....๑๕๕

เรื่องที่ ๑

การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในที่ดินของวัด

ประเด็นปัญหา

กรมการศาสนาหรือกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้ที่ดินของวัดตกเป็นทางหลวงเทศบาล โดยการซื้อขายตาม มาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยไม่มีการออกพระราชบัญญัติเวนคืนตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ หรือยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนที่วัดตามมาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ว่ากระทำได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๗

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ บัญญัติว่า กรณีเวนคืนที่ดินแล้วมีที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์อยู่ในเขตบริเวณที่จะเวนคืน หากหน่วยงานที่เวนคืนมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ดังกล่าวเพื่อกิจการที่เวนคืน ถ้าได้มีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนตามมาตรา ๑๕ แล้ว ให้ถือว่าพระราชบัญญัติเวนคืนนั้นเป็นพระราชบัญญัติโอน

กรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ ดังนั้น ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในที่ดินของวัด จะกระทำได้อีกเมื่อมีพระราชบัญญัติเวนคืน โดยการบันทึกการเวนคืนหรือ แบ่งเวนคืนตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๒ ไม่อาจแก้ไขหลักฐานทาง ทะเบียนโดยบันทึกการขายหรือแบ่งขายตามมาตรา ๑๑ ได้ หากมีการแก้ไข หลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๑ ย่อมเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่องเสร็จที่ ๓๒๓/๒๕๔๗ วินิจฉัยว่า การเวนคืนที่ดินซึ่งมีแนว เขตทางตัดผ่านที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ ต้องดำเนินการตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ คือ มาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.คณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่บัญญัติว่าการโอน กรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลางให้แก่ส่วนราชการ เมื่อ มหาเถรสมาคมไม่ขัดข้องและได้รับคำผาติกรรมจากส่วนราชการนั้นแล้ว ให้กระทำได้โดยพระราชกฤษฎีกา ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลางอื่น ๆ ตามวรรคหนึ่งแห่งมาตราดังกล่าว ให้กระทำ ได้แต่โดยพระราชบัญญัติ และตามมาตรา ๑๗ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการ เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติไว้ว่า หากได้มีการตรา พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ แล้วให้ถือว่า พระราชบัญญัตินั้น เป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องที่กรมการศาสนาหรือ

ปรากฏว่า การโอนที่ดินของวัดเพื่อขยายทางเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ เมื่อมหาเถรสมาคมไม่ขัดข้อง และวัดได้รับค่าผาติกรรมแล้ว แต่ไม่ได้ดำเนินการตราพระราชกฤษฎีกาให้เป็นตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. คณะสงฆ์ฯ แม้วัดจะนำโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนก็หา มีผลทำให้ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์พ้นจากสภาพการเป็นที่ดินของวัดไม่ การจดทะเบียนโอนที่ดินของวัดให้เป็นทางหลวงโดยไม่ได้ตราพระราชกฤษฎีกาโอนจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และกรมที่ดินอาจเพิกถอนได้ตาม มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๒

ค่าธรรมเนียมกรณีวัดรับโอนมรดกที่ดิน

ประเด็นปัญหา

กรณีวัดขอรับมรดกที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งวัดจะเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒ (๗) (ก) หรือร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ข้อ ๒ (๗) (จ)

ข้อกฎหมายและระเบียบคำสั่ง

กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ ๒ (๗) (ก) (จ)

ความเห็นกรมที่ดิน

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะกรณี ที่วัดวาอาราม วัดบาทพลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลามเป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้ว ไม่เกิน ๕๐ ไร่ โดยมีได้กำหนดรวมถึงกรณีรับมรดกด้วย กรณีวัดขอรับ มรดกที่ดินจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ก)

เรื่องที่ ๓

การขอรับมรดกที่ดินเป็นสมบัติของวัด

ประเด็นปัญหา

กรณีพระภิกษุบรรพชาที่วัดหนึ่ง แต่ได้ย้ายไปจำพรรษาวัดอื่น และมรณภาพที่วัดนั้นโดยมิได้ทำพินัยกรรมไว้ ขณะอยู่ในสมณเพศพระภิกษุ รูปนี้มีที่ดินที่รับมรดกมาจากบิดา ๑ แปลง และวัดที่จำพรรษาซึ่งเป็น ภูมิสำเนาของพระภิกษุไม่มีความประสงค์ขอรับมรดกที่ดินแปลงดังกล่าวซึ่งตก เป็นของวัดตามกฎหมาย แต่จะให้วัดที่พระภิกษุบรรพชารับไปซึ่งที่ดิน ดังกล่าวแทนได้ หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓
๒. พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ มาตรา ๓๔

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อพระภิกษุรูปดังกล่าวมรณภาพในขณะที่ย้ายสังกัดมาจำพรรษาอยู่ที่อีกวัดหนึ่ง ย่อมมีภูมิลำเนาอยู่ที่วัดที่จำพรรษา ที่ดินซึ่งพระภิกษุรูปนั้นได้มาระหว่างที่อยู่ในสมณเพศจึงตกเป็นสมบัติ (ที่ธรณีสงฆ์) ของวัดที่จำพรรษาซึ่งเป็นภูมิลำเนา ตามมาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วัดที่พระภิกษุบรรพชาจึงไม่มีสิทธิจะมาขอรับที่ดินแปลงดังกล่าว และหากจะโอนที่ธรณีสงฆ์จากวัดหนึ่งให้กับอีกวัดหนึ่งก็ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ เพราะวัดทั้งสองต่างเป็นนิติบุคคลแยกจากกัน ซึ่งกรมการศาสนามีความเห็นเช่นเดียวกับกรมที่ดินว่า ที่ดินของพระภิกษุที่มรณภาพดังกล่าวตกเป็นของวัดที่เป็นภูมิลำเนาโดยอำนาจกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓ ดังนั้น การโอนที่วัดและที่ธรณีสงฆ์จะต้องออกเป็นพระราชบัญญัติ ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แม้จะโอนให้วัดด้วยกันก็ตาม

เรื่องที่ ๔

ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด

ประเด็นปัญหา

ผู้จัดการมรดกของ นาง ข. ขอให้กรมที่ดินพิจารณากรณีผู้จัดการมรดก นาง ข. ได้ยื่นขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด เพื่อให้เป็นไปตามหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตาย แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่รับจดทะเบียน โดยอ้างว่าหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตาย ไม่ใช่พินัยกรรม เนื่องจากไม่มีข้อกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สิน และการให้ทรัพย์สินจะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อผู้ให้ถึงแก่ความตายโดยยังไม่มีกรจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัด การให้ก็ไม่สมบูรณ์กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงเป็นมรดกตกได้แก่ทายาท ผู้จัดการมรดกไม่อาจนำที่ดินดังกล่าวไปยกให้แก่วัดได้

ข้อกฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕ และ
มาตรา ๑๖๔๖

๒. มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕

๓. มาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘

ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ประเด็นแรก หนังสือแสดงเจตนาขายให้ที่ดินที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตายเป็นพินัยกรรมหรือไม่ เห็นว่าตามมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติลักษณะสำคัญของพินัยกรรมไว้ประการหนึ่งว่าต้องมีการแสดงเจตนากำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของตนเองหรือในการต่าง ๆ อันจะเกิดเป็นผลบังคับได้ตามกฎหมายเมื่อตนตาย ซึ่งหมายความว่า พินัยกรรมย่อมต้องมีข้อความตอนใดตอนหนึ่งแสดงให้เห็นว่าเป็นการแสดงเจตนาของผู้ตายในการกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินให้เกิดผลบังคับเมื่อผู้ทำพินัยกรรมได้ถึงแก่ความตายไปแล้ว เมื่อพิจารณาความในหนังสือแสดงเจตนาของเจ้ามรดกรายนี้ไม่มีข้อความตอนใดแสดงให้เห็นว่าผู้ตายประสงค์ยกให้ที่ดินดังกล่าวแก่วัดเมื่อตนตายไปแล้ว ตรงกันข้ามกลับมีข้อความระบุว่า ให้การแสดงเจตนาขายให้ที่ดินแก่วัดมีผลตั้งแต่วันที่ปรากฏในหนังสือแสดงเจตนา หนังสือแสดงเจตนาดังกล่าวจึงไม่ใช่พินัยกรรมตามความในมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นหนังสือแสดงเจตนาขายให้ที่ดินธรรมดา

๒. เมื่อหนังสือแสดงเจตนาดังกล่าวเป็นหนังสือแสดงเจตนาขายให้ที่ดินธรรมดา ผู้จัดการมรดกจะโอนที่ดินให้แก่วัดได้หรือไม่ เพราะเหตุใด เห็นว่า ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การให้อสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ แต่สำหรับการยกให้ที่ดินแก่วัด ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานตลอดมารวมถึงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘

ว่า การทำหนังสือยกให้ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ดินสร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินให้เพื่อใช้เป็นที่ดินสร้างวัด ที่ดินย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่ดินสร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันทีโดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

กรณีที่ต้องพิจารณาก็คือ การอุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อขยายเขตวัดจะมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดินดังเช่นการอุทิศที่ดินเพื่อใช้สร้างวัด ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ หรือไม่ เห็นว่าตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่วัดไม่ได้หมายถึงเฉพาะแต่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งหรือสร้างวัดเท่านั้น แต่ยังหมายรวมถึงที่ดินที่เป็นเขตของวัดนั้นด้วย การอุทิศที่ดินเพื่อขยายเขตวัดจึงมีผลให้ที่ดินนั้น ตกเป็นของแผ่นดินโดยเป็นที่วัดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ดังนั้น การที่ก่อนตายเจ้ามรดกได้ทำหนังสือแสดงเจตนายกที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้ขยายเขตวัดไว้สำหรับประกอบศาสนกิจต่าง ๆ ย่อมมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดิน เช่น การอุทิศที่ดินเพื่อใช้สร้างวัดตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อผู้ยกให้ตายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินแก่วัดย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินนั้นให้แก่วัดต่อไปและเมื่อที่ดินตกได้แก่วัดตั้งแต่มีการอุทิศ (ขณะอุทิศที่ดินวัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลแล้ว) ที่ดินจึงมีโฉมรดกที่จะตกได้แก่ทายาทของผู้ตาย กรณีผู้จัดการมรดกประสงค์โอนที่ดินให้แก่วัด และวัดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่ง

ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัดตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในประเภท “ให้” โดยในคำขอ (ท. ด. ๑) หนังสือสัญญาให้ และสารบัญญัติทะเบียนช่องเนื้อที่ให้หมายเหตุลงไว้ว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของวัดโดยการอุทิศตามหนังสือแสดงเจตนา ยกให้ที่ดินของ.....ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

เรื่องที่ ๕

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรณีขอตรวจสอบหลักทรัพย์

ประเด็นปัญหา

กรณีมีผู้ขอยื่นคำขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาอันถึงที่สุดจำนวนหลายรายในคำขอเดียวกัน โดยขอตรวจสอบเป็นรายบุคคลมิใช่รายแปลงที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นอย่างไร

ข้อกฎหมายและระเบียบคำสั่ง

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ค) (ง)

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ข้อ ๔ (๖)

๓. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๐๐

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๒๐ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๒๗

ความเห็นกรมที่ดิน

๑. คำคำขอเรียกเก็บตามจำนวนลูกหนี้ที่ขอตรวจสอบรายละเอียด ๕ บาท อนุโลมปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

๒. ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน เรียกเก็บเป็นรายแปลงที่ดิน ตามที่ตรวจสอบพบแปลงละ ๑๐ บาท หากตรวจไม่พบไม่ต้องเรียกเก็บตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๑๐) (ง)

๓. กรณีตรวจพบและผู้ขอมีความประสงค์ขอย้ายเอกสารและขอให้เจ้าหน้าที่รับรองความถูกต้องของเอกสาร หากเป็นการจัดทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมคิดตามขนาดของกระดาษ ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการกรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๓ และเรียกเก็บคำรับรองเอกสาร ฉบับละ ๑๐ บาท

๔. ค่าพยาน พนักงานเจ้าหน้าที่จะลงชื่อเป็นพยาน และมีสิทธิเรียกเก็บค่าพยานให้แก่พยานคนละ ๑๐ บาทได้ ต่อเมื่อผู้ขอประสงค์ให้

เจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยานไว้เป็นหลักฐานในคำขอเท่านั้น ตาม
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ข้อ ๔ (๖) ประกอบกับคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๐๐
ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๐๐ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๒๐
ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๒๗

เรื่องที่ ๖

**การขอคัดถ่ายเอกสารสำเนาสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาจำนอง
เพื่อประกอบการประเมินราคาที่ดิน**

ประเด็นปัญหา

บริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน ขอถ่ายเอกสารโฉนดที่ดินฉบับ
สำนักงานที่ดินแล้วจะขอถ่ายเอกสารสัญญาซื้อขาย สัญญาจำนองพร้อม
รับรองสำเนา เพื่อประกอบการประเมินราคาได้หรือไม่ เนื่องจากสำนักงาน
ที่ดินแต่ละแห่งปฏิบัติไม่เหมือนกัน บางแห่งไม่ให้ถ่ายเอกสาร แต่บางแห่งให้
ถ่ายเอกสาร

ข้อกฎหมายและระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พุทธศักราช ๒๕๔๐
มาตรา ๔ มาตรา ๑๕ (๕) มาตรา ๑๘ มาตรา ๓๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๒๕ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๓

๓. คำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร ที่ สค ๘๓/๒๕๕๔ วินิจฉัยว่า “เรื่องอุทธรณ์คำสั่งไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน ผู้อุทธรณ์ร้องขอให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารนิติกรรมสัญญาซื้อขายที่ดินของบริษัท GPG (โครงการโรงไฟฟ้า) กับผู้ครอบครองเดิม สำนักงานที่ดินปฏิเสธการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารตามผู้อุทธรณ์ขอให้เหตุผลว่าผู้อุทธรณ์ไม่ระบุเลขหนังสือกรมสิทธิ (โฉนดที่ดิน) ของบริษัทที่ต้องการข้อมูล หากเปิดเผยจะเป็นการรุกร้าสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควรเป็นการตรวจสอบทรัพย์สินของบริษัทอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินตามนัยมาตรา ๑๕ (๕) ผู้อุทธรณ์จึงขออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการวินิจฉัยฯ พิจารณาแล้วข้อเท็จจริงสรุปได้ว่าผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของที่ดินประมาณ ๗๐ ไร่ อยู่ติดกับที่ดินโครงการโรงไฟฟ้าซึ่งบริษัท GPG เป็นเจ้าของและผู้ดำเนินการโครงการ โดยมีพื้นที่ตั้งโรงงานประมาณ ๔๐๐ ไร่ อยู่ระหว่างก่อสร้าง ผู้อุทธรณ์ประสงค์จะใช้ที่ดินของตนเพื่อทำหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งอาจจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานของโรงไฟฟ้าหลายประการ เช่น อากาศเสีย น้ำเสีย ถูกแบ่งใช้น้ำ และอาจเกิดอุบัติเหตุโรงไฟฟ้าระเบิด ทำให้มูลค่าที่ดินของผู้อุทธรณ์รวมทั้งที่ดินใกล้เคียงรอบโรงไฟฟ้าราคาลดลง ผู้อุทธรณ์ต้องการเจรจาปัญหาที่ผู้อุทธรณ์ได้รับความเดือดร้อนกับบริษัทฯ แต่ไม่ได้รับการสนองตอบจึงร้องขอข้อมูล

ข่าวสารเพื่อต้องการทราบว่าบริษัทฯ ซื้อที่ดินที่ตั้งโรงไฟฟ้ามาก่อนจะมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือไม่และจะได้นำข้อมูลไปใช้สิทธิฟ้องคดี ว่าการอนุญาตให้ดำเนินโครงการโรงไฟฟ้าถูกต้องหรือไม่ แต่สำนักงานที่ดินปฏิเสธการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว คณะกรรมการวินิจฉัยฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าข้อมูลข่าวสารที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอ คือ หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัท GPG กับผู้ขาย ซึ่งสัญญาซื้อขายที่ดินดังกล่าว เป็นข้อมูลข่าวสารที่อยู่ในความครอบครองของสำนักงานที่ดิน จึงเป็นข้อมูลข่าวสารของราชการตามมาตรา ๔ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาซื้อขายก็เพื่อดำเนินการตามโครงการโรงไฟฟ้า ซึ่งเป็นโครงการที่มีผลกระทบต่อสาธารณชน ผู้อุทธรณ์ซึ่งมีที่ดินติดกับโครงการและเป็นผู้อาจจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินงาน จึงมีสิทธิได้รับทราบข้อมูลข่าวสาร เพื่อใช้ปกป้องสิทธิของตนให้ได้รับความเป็นธรรม ดังนั้นเมื่อพิจารณาโดยคำนึงถึงการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายของหน่วยงานของรัฐ ประโยชน์สาธารณะและประโยชน์ของเอกชนที่เกี่ยวข้องประกอบกันแล้ว จึงเห็นว่าข้อมูลข่าวสารที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอเป็นข้อมูลข่าวสารที่เปิดเผยให้ผู้อุทธรณ์ทราบได้ เว้นแต่ชื่อผู้ขายและราคาที่ซื้อขายที่ดิน ตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ กับผู้ขายที่เป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคล หากเปิดเผยจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควร สำนักงานที่ดินอาจใช้ดุลยพินิจที่จะไม่เปิดเผยได้ จึงวินิจฉัยให้สำนักงานที่ดินเปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอ พร้อมทั้งสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องให้แก่ผู้อุทธรณ์ โดยให้เป็นดุลยพินิจที่จะไม่เปิดเผยชื่อผู้ขาย

และราคาซื้อขายที่ดินในหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน เฉพาะฉบับระหว่าง
บริษัทฯ กับบุคคลธรรมดาได้

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐
มาตรา ๒๔ ได้กำหนดไว้ถึงกรณีที่เป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลหากเปิดเผย
จะเป็นการรุกรานสิทธิโดยไม่สมควรหน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอาจ
มีคำสั่งมิให้เปิดเผยก็ได้ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติตาม
หนังสือที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๒๕ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๓ ว่าการ
พิจารณาเปิดเผยข้อมูลข่าวสารกรณีขอ ดู ขอคัดเอกสารในสำนักงานที่ดินให้
เปิดเผยได้ทั้งหมด เว้นแต่ข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลมิให้เปิดเผยหากปราศจาก
ความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ให้ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้น
สำหรับหนังสือสัญญาขายที่ดินหรือหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นข้อมูล
ข่าวสารที่อยู่ในความครอบครองของสำนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารของ
ราชการตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ
พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่โดยที่หนังสือสัญญาขายและหนังสือสัญญาจำนองที่ดินมีชื่อ
ผู้ซื้อ ผู้ขาย ราคาซื้อขาย ชื่อผู้จำนอง ผู้รับจำนอง วงเงินจำนอง ซึ่งเป็น
ข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลรวมอยู่ด้วย หากเปิดเผยอาจเป็นการรุกรานสิทธิส่วน
บุคคลโดยไม่สมควร สำนักงานที่ดินจึงอาจใช้ดุลยพินิจที่จะไม่เปิดเผยได้
(เทียบคำวินิจฉัย สค ๘๓/๒๕๕๔) กรณีสำนักงานที่ดินใช้ดุลยพินิจสั่งไม่
เปิดเผยและบริษัทฯ ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าวก็ชอบที่จะอุทธรณ์คำสั่งที่ไม่
เปิดเผยข้อมูลข่าวสารของราชการต่อคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูล

ข่าวสารได้ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งนั้นตามนัยมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารจะถือเป็นที่สุดตามนัยมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

เรื่องที่ ๗

“ทายาทอื่น” ตามมาตรา ๘๑ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ประเด็นปัญหา

นางสาว ก. ในฐานะทายาทของ นาย ค. ได้ขออายัดที่ดินที่มีชื่อ นาย ค. ผู้ตายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เพื่อไปฟ้องบังคับให้ นาย ข. และนาย ง แบ่งปันทรัพย์มรดกที่ดินแปลงดังกล่าวแก่ตน พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัดไว้แล้ว ในระหว่างที่การอายัดยังไม่สิ้นสุดลงผู้ขออายัดได้นำสำเนาคำฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกไปขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนในที่ดินดังกล่าว โดยอ้างว่าตนอยู่ในฐานะเป็นทายาทอื่นตามความมาตรา ๘๑ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจากข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่ายังไม่มีทายาทคนใดยื่นคำขอรับมรดกที่ดิน จึงมีกรณีพิจารณาว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะระงับการจดทะเบียนตามความประสงค์ของนางสาว ก. โดยถือว่า นางสาว ก. อยู่ในฐานะ “ทายาทอื่น” ตามความในมาตรา ๘๑ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่

ความเห็นกรมที่ดิน

มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกฎหมายที่ว่าด้วยกระบวนการและขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก เริ่มตั้งแต่ผู้ได้รับมรดกยื่นคำขอพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน การประกาศ การดำเนินการกรณีมีทายาทโต้แย้ง การสอบสวนเปรียบเทียบ ฉะนั้น ความในวรรคห้าซึ่งเป็นวรรคสุดท้าย จึงควรเป็นกรณีที่เกิดขึ้นภายหลังจากได้มีทายาทยื่นขอรับมรดกและผ่านขั้นตอนตามวรรคหนึ่งถึงวรรคสี่มาแล้ว โดยกฎหมายบัญญัติให้หากทายาทฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสี่ได้ยื่นฟ้องคดีภายในกำหนดและได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ นอกจากนี้กฎหมายยังเปิดโอกาสให้กับทายาทอื่นที่มีทายาทที่มาขอรับมรดกและมีทายาทที่มาโต้แย้งคัดค้าน เมื่อฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลแล้วสามารถนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แต่ต้องก่อนมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดกเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ได้เช่นกัน ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นกรณีที่ทายาทได้ฟ้องคดีต่อศาลเพื่อพิสูจน์สิทธิในการได้รับมรดกอสังหาริมทรัพย์ที่ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่มีอำนาจที่จะจดทะเบียนโอนมรดกตามที่มีการยื่นคำขอต่อไปอีก จะต้องรอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเป็นประการใดก่อนจึงจะสามารถดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติและ

ขั้นตอนที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากยังไม่มีทายาทคนใดมาขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ สิทธิของทายาทอื่นตามมาตรา ๘๑ วรรคห้า ก็จะไม่เกิดขึ้น และเมื่อยังไม่มีคำขอรับมรดกเกิดขึ้น ก็ไม่มีเหตุที่ต้องให้ระงับการจดทะเบียนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ การขอระงับการจดทะเบียนโดยยังไม่มีกรณีขอรับมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน ควรกระทำได้แต่โดยอาศัยบทบัญญัติมาตรา ๘๓ เท่านั้น สรุปแล้วการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะระงับการจดทะเบียนกรณีทายาทอื่นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องในคดีเกี่ยวกับสิทธิการได้รับมรดกมาแสดงตามมาตรา ๘๑ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องปรากฏว่า ได้มีทายาทยื่นขอรับมรดกไว้แล้วตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงจะสามารถขอใช้สิทธิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนได้ เมื่อข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่ายังไม่มีทายาทคนใดยื่นคำขอรับมรดกของ นาย ค. กระบวนการขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ ยังไม่เริ่มขึ้น นางสาว ก. ยังไม่อยู่ในฐานะ “ทายาทอื่น” ที่จะนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนา คำฟ้องไปขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนตามในมาตรา ๘๑ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้

เรื่องที่ ๘

พินัยกรรมลักษณะทั่วไป

ประเด็นปัญหา

พินัยกรรมระบุ

“๑. ทรัพย์สินทั้งหมดที่มีอยู่ในขณะนี้และที่จะมีขึ้นในภายหน้า เมื่อข้าพเจ้าถึงแก่ความตายไปแล้ว ขอยกให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ที่ระบุไว้ในพินัยกรรม ให้เป็นผู้รับทรัพย์สินตามจำนวนซึ่งกำหนดดังนี้ (๑) ที่ดินแปลง ก. เนื้อที่ ๑ ไร่ เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า (๒) ที่ดินแปลง ข. เนื้อที่ ๒ ไร่ เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า (๓) ที่ดินแปลง ค. เนื้อที่ ๑ งาน เฉพาะส่วนของข้าพเจ้า

๒. บรรดาทรัพย์สินที่ระบุไว้ทั้งหมด ข้าพเจ้าขอยกให้แก่ นายดำ นายขาว และนายแดง โดยให้ได้รับคนละส่วนเท่า ๆ กัน”

ปัญหา คือ ผู้จัดการมรดกจะขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแปลง ข. ตามพินัยกรรมให้แก่ นายขาว เพียงคนเดียวได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑

ความเห็นกรมที่ดิน

พินัยกรรมแปลความได้ว่า ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนายกทรัพย์สินที่มีอยู่ทั้งในขณะนี้และในภายหน้าให้เป็นกรรมสิทธิ์ของ นายดำ นายขาว

นายแดง คนละเท่า ๆ กัน มิได้กำหนดเจาะจงให้บุคคลใดได้รับทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างหรือให้ได้รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเป็นเจ้าของรวม จึงเป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ตามมาตรา ๑๖๕๑ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนที่ดินที่ระบุไว้ในข้อ ๑ (๑) (๒) และ (๓) นั้น ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาเพียงต้องการแจกแจงรายละเอียดเพื่อให้ผู้รับพินัยกรรมทราบว่าที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ทำพินัยกรรมที่จะตกได้แก่ผู้รับพินัยกรรมมีจำนวนเท่าไร ที่ดินตามพินัยกรรมข้อ ๑ (๑) (๒) และ (๓) จึงมิใช่ทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างซึ่งเจาะจงไว้โดยเฉพาะ หรือแยกต่างหากเป็นพิเศษจากกองมรดก แต่เป็นทรัพย์สินซึ่งรวมอยู่ในทรัพย์สินทั้งหมดที่จะตกได้แก่ นายดำ นายขาว และนายแดง คนละเท่า ๆ กัน ดังนั้นผู้รับพินัยกรรมที่ดินดังกล่าวจึงมิใช่ผู้รับพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ แต่เป็นผู้รับพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ซึ่งการจัดการแบ่งทรัพย์สินมรดกโดยพินัยกรรมลักษณะทั่วไป กรมที่ดินเคยตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรีและเวียนให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๑๖๖๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๘ ว่าเหมือนกับการจัดแบ่งมรดกแก่ทายาทโดยธรรม ผู้จัดการมรดกย่อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองได้ว่าจะจัดการแบ่งปันทรัพย์สินมรดกอย่างไรจึงจะให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งเท่า ๆ กัน ไม่จำเป็นว่าผู้จัดการมรดกจะต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมทุกคนรับร่วมกันไปอำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะโอนมรดกที่ดินแปลงใดให้แก่ทายาทใดนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดก

กรณีของเรื่องนี้ผู้จัดการมรดกจึงสามารถขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแปลง ข. ตามพินัยกรรมให้แก่ นายขาว เพียงคนเดียวได้

เรื่องที่ ๙

ไม่ขอรับมรดกยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับไปภายหลังเปลี่ยนใจจะขอรับมรดกและขอรับมรดกไว้แล้ว ต่อมาเมื่อครบกำหนดประกาศทายาทผู้ขอรับมรดกบางคนเปลี่ยนใจไม่รับและยินยอมให้ทายาทที่ขอรับมรดกร่วมกันรับไป

ประเด็นปัญหา

ทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกได้ทำหนังสือยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกไปตนจะไม่เกี่ยวข้อง ต่อมาเปลี่ยนใจจะขอรับมรดกในส่วนของตนอีก และกรณีทายาทหลายคนขอรับมรดกทั้งหมด ต่อมาทายาทผู้ขอรับมรดกบางคนเปลี่ยนใจไม่รับ และยินยอมให้ทายาทที่ขอรับมรดกร่วมกันรับไปในทางปฏิบัติจะต้องดำเนินการอย่างไร

ข้อกฎหมายและคำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ มาตรา ๘๕๑
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๔
๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๓/๒๕๒๔

ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกได้ทำหนังสือยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกไปตนไม่ขอเกี่ยวข้องหรือคัดค้านการรับมรดกของผู้ขอแต่อย่างใด ถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓๓/๒๕๒๔) หากภายหลังทายาทที่ทำหนังสือดังกล่าวเปลี่ยนใจรับมรดกด้วย จะต้องให้คู่กรณี (ผู้ขอรับมรดก) ยินยอมจึงจะกระทำได้ ถ้าคู่กรณีไม่ยินยอม ก็หมดสิทธิที่จะมาขอรับมรดกได้อีก แต่ถ้ายินยอมพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องดำเนินการประกาศใหม่แต่อย่างใด

๒. กรณีทายาทหลายคนได้ขอรับมรดกทั้งหมด และทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนที่ไม่ขอรับมรดกได้มาให้ถ้อยคำยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกไปภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) แล้ว การที่ทายาทตกลงกันเช่นนี้ถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ มีผลผูกพันทายาทที่ให้ถ้อยคำไม่ขอรับมรดกดังกล่าว ซึ่งบอกเลิกสัญญาไม่ได้ เว้นแต่จะมีการตกลงกันใหม่ ดังนั้น เมื่อครบกำหนดประกาศทายาทผู้ขอรับมรดกบางคนเปลี่ยนใจไม่รับมรดกและยินยอมให้ทายาทที่ขอรับมรดกร่วมกันรับไป พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ ไม่เข้าลักษณะต้องยกคำขอตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ข้อ ๔ (๒) แต่อย่างใด

เรื่องที่ ๑๐

ศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกซ้อน

ประเด็นปัญหา

นายแดง นำคำสั่งศาลที่ตั้งให้ตนเป็นผู้จัดการมรดกของ นางมะลิ ยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของนางมะลิในโฉนดที่ดิน แต่จากการตรวจสอบของพนักงานเจ้าหน้าที่พบว่า เดิม นายดำ ได้นำคำสั่งศาลที่ตั้งให้นายดำเป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกรายเดียวกัน ยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินแปลงเดียวกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงชื่อ นายดำ ในฐานะผู้จัดการมรดกของ นางมะลิ ลงในโฉนดที่ดินแล้ว โดยคำสั่งศาลที่ตั้ง นายแดง เป็นผู้จัดการมรดกเป็นคำสั่งฉบับแรก ส่วนคำสั่งศาลที่ตั้ง นายดำ เป็นผู้จัดการมรดกเป็นคำสั่งฉบับหลังและคำสั่งศาลฉบับหลังที่ตั้ง นายดำ มิได้เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกในคำสั่งศาลฉบับแรก จึงมีกรณีพิจารณาว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนลงชื่อ นายแดง ผู้จัดการมรดกลงในโฉนดที่ดินร่วมกับ นายดำ ได้หรือไม่ หรือต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อ นายดำ เสียก่อน หรือจะต้องปฏิบัติอย่างไร

ข้อกฎหมาย และคำพิพากษาฎีกา

๑. มาตรา ๑๗๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๐/๒๕๐๑ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๖-๓๒๐/๒๕๐๖

ความเห็นกรมที่ดิน

การที่ศาลมีคำสั่งแต่งตั้ง นายแดง เป็นผู้จัดการมรดกของนางมะลิ เป็นคำสั่งแรก และแต่งตั้ง นายดำ เป็นผู้จัดการมรดกของนางมะลิ เป็นคำสั่งที่สองซึ่งคำสั่งฉบับหลังไม่ได้เปลี่ยนแปลง แก้วไข หรือยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกในคำสั่งฉบับแรกคำสั่งศาลทั้งสองจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีเช่นนี้ต้องถือว่าศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้หลายคน และเมื่อศาลไม่ได้กำหนดสิทธิหรือหน้าที่ผู้จัดการมรดกไว้โดยเฉพาะ การจัดการมรดกผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด มิใช่มีอำนาจจัดการเฉพาะทรัพย์สินที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๐/๒๕๐๑) และผู้จัดการมรดกแต่ละคนจะจัดการไปโดยลำพังไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๖-๓๒๐/๒๕๐๖) ต้องร่วมกันจัดการ หากตกลงกันไม่ได้จะต้องให้ศาลเป็นผู้ชี้ขาด ตามความในมาตรา ๑๗๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในทางปฏิบัติเมื่อมีกรณีเช่นนี้เกิดขึ้นควรจดทะเบียนลงชื่อ นายแดง และนายดำ เป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินร่วมกัน ซึ่งเรื่องนี้แม้พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้จดทะเบียนลงชื่อนายดำในโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่เมื่อเป็นการจดทะเบียนไปตามคำพิพากษาที่ชอบด้วยกฎหมาย จึงไม่มีกรณีต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน แต่เพื่อให้นายดำกับนายแดง เป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน จึงต้องจดทะเบียนในประเภท

“เปลี่ยนผู้จัดการมรดก” โดยใส่ชื่อ ๑. นายแดง ๒. นายดำ (๑ - ๒. ผู้จัดการมรดกของนางมะลิ) ในช่องผู้รับสัญญา

เรื่องที่ ๑๑

ศาลสั่งตั้งผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดก

ประเด็นปัญหา

สำนักงานที่ดินส่งเรื่องหาหรือกรณี นาย ส. นำคำสั่งศาลซึ่งแต่งตั้งให้ เด็กชาย ว. โดย นาย ส. ผู้แทนโดยชอบธรรมเป็นผู้จัดการมรดกของนาง จ. ยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินของ นาง จ. โดยมีประเด็นพิจารณาว่าการที่ศาลแต่งตั้งให้ผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดกจะขัดกับ มาตรา ๑๗๑๘ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๘ (๑) คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๐๘/๒๕๓๒ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๘ (๑) ผู้ซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะจะเป็นผู้จัดการมรดกไม่ได้ เมื่อผู้คัดค้านยังไม่บรรลุนิติภาวะ แม้จะมีมารดาผู้แทนโดยชอบธรรม ดำเนินการแทนตามกฎหมาย ศาลก็ไม่อาจตั้งผู้คัดค้านซึ่งเป็นบุคคลที่ต้องห้ามตามกฎหมายเป็นผู้จัดการมรดกได้

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อศาลได้มีคำสั่งแล้ว ย่อมมีผลบังคับจนกว่าคำสั่งนั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไขกลับ หรือตเลื้อย อย่างไรก็ดี ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ ควรสอบถามศาลไปใหม่โดยระบุให้ชัดว่า ศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้ เด็กชาย ว. เป็นผู้จัดการมรดกโดยให้ นาย ส. ในฐานะผู้แทนโดยชอบธรรมดำเนินการแทนผู้เยาว์ ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามนัยมาตรา ๑๗๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้ นาย ส. เป็นผู้จัดการมรดก การที่สอบถามศาลไปเช่นนี้ก็เพื่อขอทราบเพิ่มเติมจากคำสั่งศาล ซึ่งศาลได้สั่งไว้ไม่แจ้งชัดเท่านั้น หากศาลได้แจ้งยืนยันเป็นประการใดในประเด็นที่ถามไปก็ดำเนินการต่อไปได้

เรื่องที่ ๑๒

รับมรดกตามพินัยกรรมระหว่างห้ามโอน

ประเด็นปัญหา

มาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ที่ดินที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองซึ่งต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนสามารถตกทอดได้ทางมรดกคำว่า “ตกทอดทางมรดก” นี้หมายรวมถึงตกทอดทางมรดกแก่ทายาทตามพินัยกรรมด้วยหรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๓
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ และมาตรา ๙๓

ความเห็นกรมที่ดิน

การตกทอดทางมรดกตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ดังกล่าว หมายถึงการตกทอดทางมรดกทั้งแก่ทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรม ตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะถ้าหากบทบัญญัติมาตรา ๓๑ มีเจตนาที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้ให้ชัดเจนดังเช่น มาตรา ๙๓ ที่กำหนดให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม

เรื่องที่ ๑๓

จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในใบจอง

ประเด็นปัญหา

พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในใบจอง ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑ มาตรา ๖๔ และมาตรา ๘๒

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้เฉพาะการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ประเด็นปัญหาดังกล่าวจึงมีกรณีพิจารณาว่า ใบจองถือเป็นหนังสือสิทธิในที่ดินหรือไม่ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑ คำว่า “สิทธิในที่ดิน” หมายความว่ากรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย และคำว่า “ใบจอง” หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ประกอบกับมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติว่า “ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองทำประโยชน์ หรือใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุด สูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่.....” ใบจองจึงถือได้ว่าเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทหนึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในใบจองตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

เรื่องที่ ๑๔

การมอบอำนาจและการสละมรดก

ประเด็นปัญหา

มีผู้ไม่ประสงค์ออกนามสอบถามและให้ข้อเสนอแนะผ่าน “ศูนย์กระจกชาวดิน” เกี่ยวกับการทำหนังสือมอบอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสละมรดก รวม ๓ กรณี คือ

กรณีที่ ๑ หนังสือมอบอำนาจเขียนที่สำนักงานที่ดิน โดยผู้มอบมิได้มาที่สำนักงานที่ดิน และกรณีผู้มอบมาที่สำนักงานที่ดิน แต่แทนที่จะดำเนินการด้วยตนเอง กลับมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการแทน ไม่ทราบว่าหนังสือมอบอำนาจประเภทนี้ใช้ได้หรือไม่

กรณีที่ ๒ หนังสือมอบอำนาจใช้น้ำหมึกต่างสีกัน คือ ผู้มอบลงชื่อด้วยน้ำหมึกสีดำข้อความรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการมอบรวมทั้งพยานใช้น้ำหมึกสีน้ำเงิน กรณีเช่นนี้ไม่ทราบว่าหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวใช้ได้หรือไม่

กรณีที่ ๓ สละมรดกโดยวิธีทำหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินมาจากบ้านระบุข้อความว่าทราบเรื่องราวการขอรับมรดกที่ดินแต่ละแปลงของทายาทแต่ละคนแล้ว ไม่ประสงค์จะรับมรดกที่ดินดังกล่าว โดยผู้สละมิได้มาแสดงตน ณ สำนักงานที่ดินนั้น อยากทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับดำเนินการได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติ และคำพิพากษากฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗
๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๖๔๐๓/๒๕๔๐

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีที่ ๑ เห็นว่าการที่ผู้มอบลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ ซึ่งยังไม่มีกรอกข้อความ พร้อมกับมอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ฯลฯ และโฉนดที่ดิน ให้แก่ผู้รับมอบโดยให้ผู้รับมอบไปกรอกข้อความเอาเอง มีคำพิพากษากฎีกาที่ ๖๔๐๓/๒๕๔๐ วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่า เป็นความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้มอบ ไม่อาจฟ้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนที่ได้กระทำไป ตามใบมอบนั้นได้ อย่างไรก็ดี ในทางปฏิบัติหากมีผู้นำหนังสือมอบอำนาจที่ลงลายมือชื่อผู้มอบไว้โดยยังไม่มีกรอกข้อความยื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมใช้ดุลยพินิจไม่เชื่อถือหนังสือมอบอำนาจนั้น และปฏิเสธไม่รับดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจนั้นได้ และหากตรวจพบว่าหนังสือมอบทำขึ้นที่สำนักงานที่ดินที่ยื่นขอจดทะเบียน และวันที่มอบเป็นวันเดียวกับที่ยื่นขอจดทะเบียน

โดยทั่วไปพนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนผู้รับมอบและคู่กรณีให้สืบสงสัยก่อนว่า เมื่อผู้ขอจดทะเบียนมาที่สำนักงานที่ดินแล้วเหตุใดจึงไม่ยื่นคำขอด้วยตนเอง ทำไมต้องมอบให้ผู้อื่นทำการแทน ถ้าสอบสวนแล้วมีเหตุควรเชื่อได้ เช่น ผู้ขอต้องรีบไปทำธุระ จึงมอบให้ผู้อื่นทำการแทนและเชื่อได้ว่าผู้มอบมอบให้ทำกิจการตามที่มอบจริง จึงดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจนั้นต่อไป โดยที่หนังสือมอบอำนาจที่ผู้มอบลงลายมือชื่อโดยยังไม่ได้กรอกข้อความจะมีปัญหาว่าปลอมก็ต่อเมื่อกรอกข้อความไม่ตรงตามเจตนาที่แท้จริง หากกรอกข้อความเป็นไปตามเจตนาที่แท้จริงของผู้มอบแล้ว ก็ไม่ใช่หนังสือมอบอำนาจปลอมแต่อย่างใด หรือหนังสือมอบอำนาจที่ทำขึ้นที่สำนักงานที่ดินก็ไม่แน่ว่าจะปลอมหรือไม่ ขึ้นอยู่กับว่าผู้มอบมอบมาจริงหรือไม่ กรมที่ดินจึงไม่อาจวางทางปฏิบัติให้แน่ชัดได้ว่า ถ้าหนังสือมอบอำนาจเขียนหรือทำขึ้นที่สำนักงานที่ดินที่ยื่นขอจดทะเบียนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับหรือไม่รับดำเนินการ เนื่องจากการตรวจและสังการเกี่ยวกับหนังสือมอบอำนาจอยู่ในความรับผิดชอบของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับจดทะเบียน โดยพิจารณาจากรายละเอียดในหนังสือมอบอำนาจประกอบกับข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบสวนเป็นราย ๆ ไป

กรณีที่ ๒ เห็นว่าการที่ผู้มอบลงลายมือชื่อด้วยน้ำหมึกสีดำ พยานลงลายมือชื่อด้วยน้ำหมึกสีน้ำเงินไม่ใช่เรื่องผิดปกติวิสัย เพราะแต่ละคนอาจใช้ปากกาที่มีสีน้ำหมึกต่างกันได้ หรือกรณีผู้มอบลงลายมือชื่อด้วยน้ำหมึกสีดำข้อความในหนังสือมอบเขียนด้วยน้ำหมึกสีน้ำเงิน ก็ไม่ใช่เรื่องผิดปกติเช่นเดียวกัน เพราะผู้มอบไม่จำเป็นต้องเขียนหนังสือมอบด้วยตนเองอาจให้

ผู้อื่นเขียนให้ก็ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจปฏิเสธ ไม่รับหนังสือมอบนั้นไว้ดำเนินการด้วยเหตุผลดังที่กล่าวได้ แต่ถ้าเป็นกรณีรอกข้อความในหนังสือมอบอำนาจโดยใช้น้ำหมึกสีต่างกัน เช่น ระบุกิจการที่มอบด้วยหมึกสีดำ แต่รอกเครื่องหมายที่ดินด้วยน้ำหมึกสีน้ำเงิน เช่น ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือกิจการอื่นเกี่ยวกับสิ่งหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ วางทางปฏิบัติไว้แล้วในข้อ ๗ ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจที่จะไม่รับทำให้ได้จนกว่าคู่กรณีจะได้แสดงหลักฐานว่า เป็นข้อความตรงตามความประสงค์ของผู้มอบอำนาจ และให้บันทึกคำรับรองของคู่กรณีในการที่จะรับผิดชอบกันเองไว้เป็นหลักฐานด้วย

กรณีที่ ๓ ต้องขอทำความเข้าใจก่อนว่า การสละมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับการไม่รับมรดกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นคนละกรณีกัน กล่าวคือ การสละมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ ต้องเป็นการสละมรดกส่วนของตนทั้งหมด โดยไม่เจาะจงว่าจะให้แก่คนหนึ่งคนใด ทำได้ ๒ วิธี คือ ทำในรูปสัญญาประนีประนอมยอมความตามมาตรา ๘๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกวิธีหนึ่งทำเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๔๘๑ และพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดินฯ โดยในกรุงเทพมหานครจะต้องทำต่อหน้าผู้อำนวยการเขต ในต่างจังหวัดจะต้องทำต่อหน้านายอำเภอ ส่วนการไม่รับมรดกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) เป็นการ

ยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกส่วนของตนไปจึงไม่ใช้การสละมรดก แต่ถือได้ว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ และตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดให้การไม่รับมรดกสามารถกระทำได้โดยทายาทที่ไม่ขอรับนั้นไปให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง หรือให้ทายาทที่ขอรับนำหลักฐานไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาประกาศมรดก

เรื่องที่ ๑๕

การขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน น.ส.๓ แล้วมีผู้คัดค้านว่าได้มาโดยการครอบครอง

ประเด็นปัญหา

นายอ้วน ในฐานะทายาทโดยธรรมของ นายเอก ได้ยื่นขอรับมรดกที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ของนายเอก แต่ไม่ได้ น.ส.๓ มาจดทะเบียน เนื่องจาก นางแจ่ง ผู้มีชื่อร่วมใน น.ส.๓ เป็นผู้ยึดถือไว้และไม่ยอมส่งมอบ น.ส.๓ นายอ้วน จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียก น.ส.๓ จาก นางแจ่ง เพื่อนำมาจดทะเบียนระหว่างประกาศมรดก นางแจ่ง ได้แย้งคัดค้านว่าที่ดินดังกล่าวเป็นของตนโดย นายเอก ผู้ตายได้ขายให้แก่ตนแล้วด้วยการส่งมอบการครอบครอง และตนได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมาจนถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า ๑๐ ปีแล้ว จึงได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าว ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินยกเลิกคำขอรับมรดกของนายอ้วน จึงมี

ปัญหาในทางปฏิบัติว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ควรดำเนินการอย่างไร ระหว่างรับคำขอคัดค้านไว้พิจารณาและทำการสอบสวนเปรียบเทียบ หรือยกคำคัดค้านและดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไป

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑

ความเห็น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การรับมรดกที่ดินที่เป็น น.ส.๓ เป็นการรับสิทธิครอบครองตกทอดมาโดยผลของกฎหมาย ตามหลักการทะเบียนเท่านั้นแม้ข้อเท็จจริงที่ดินมรดกจะมีผู้มียสิทธิครอบครอง การจดทะเบียนโอนมรดกก็ไม่ได้ทำให้ผู้มียสิทธิครอบครองเสียสิทธิไปแต่อย่างใด ใครมีสิทธิครอบครองในที่ดินก็ยังคงมีอยู่ต่อไป ที่สำคัญคำคัดค้านนี้ไม่ใช่เป็นการคัดค้านเรื่องมรดกแต่เป็นการคัดค้านเรื่องสิทธิครอบครอง ซึ่งเป็นการอ้างสิทธิคนละอย่างกันพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับคำคัดค้านนี้ไว้พิจารณาได้ด้วยเหตุผลว่าการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับคำคัดค้านไว้พิจารณาตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องเป็นกรณีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคัดค้านเรื่องสิทธิในการรับมรดกเท่านั้น ฉะนั้น ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรยกคำคัดค้านของนางแจ้ที่อ้างการครอบครอง แต่คัดค้านในเรื่องสิทธิการรับมรดก และถ้านางแจ้เห็นว่าตนมีสิทธิดีกว่าเพราะเป็นผู้ครอบครองและมีสิทธิครอบครอง ก็ควรแนะนำให้ยื่นคำขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป. พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗ ตามนัย

หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ โดยหากการขอรับโอนมรดกพร้อมจะจดทะเบียนได้ก็ให้จดทะเบียน โอนมรดกต่อไปได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ หรือไม่ แต่ถ้าได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป. พ. พ. มาตรา ๑๓๖๗ แล้ว คำขอรับมรดกย่อมถูกยกเลิกไปในตัว เพราะไม่มีชื่อเจ้ามรดกเป็นเจ้าของ น.ส.๓ ในทางทะเบียนแล้ว หากการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตาม ป. พ. พ. มาตรา ๑๓๖๗ มีผู้คัดค้านก็ให้ทำการเปรียบเทียบตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๗

เรื่องที่ ๑๖

ศาลมีคำสั่งถอนผู้จัดการมรดกเดิม แล้วสั่งตั้งผู้จัดการมรดกคนใหม่

ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำสั่งตั้ง นาง ก. เป็นผู้จัดการมรดก ต่อมา นาง ก. ขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินและจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเอง ภายหลังจากพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปแล้วปรากฏว่า ศาลมีคำสั่งเพิกถอน นาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกแล้วตั้งให้ นาย ข.

เป็นผู้จัดการมรดกแทน นาย ข. ได้นำคำสั่งศาลดังกล่าวมาขอดำเนินการลงชื่อผู้จัดการมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าศาลสั่งถอน นาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกแล้ว จึงได้เพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อ นาง ก. เป็นผู้จัดการมรดกและเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อกฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกา

๑. มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนจำนองเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓

๓. มาตรา ๑๖๒๙ มาตรา ๑๗๑๖ มาตรา ๑๗๑๙ และ มาตรา ๑๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๔. มาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๓/๒๕๒๔ , ที่ ๑๔๑๐/๒๕๒๙ , ที่ ๔๘๑๖/๒๕๓๗ และ ที่ ๖๙๓๒/๒๕๔๐

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อศาลมีคำสั่งตั้ง นาง ก. เป็นผู้จัดการมรดก นาง ก. ย่อมมีสิทธิและหน้าที่ในการจัดการมรดกหรือแบ่งปันทรัพย์มรดก ตามนัยมาตรา

๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นับแต่วันที่ได้ฟังหรือถือว่า ได้ฟังคำสั่งศาลแล้วตามมาตรา ๑๗๑๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงแก้ไขตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น การที่ นาง ก. ผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินและโฉนดที่ดินให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๑๖๒๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนที่ศาลจะมีคำสั่งถอน นาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกจึงเป็นการจดทะเบียนไปตามสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการมรดก ตามมาตรา ๑๗๑๙ แล้ว และการโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมไม่ถือเป็นการกระทำที่เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก ตามมาตรา ๑๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๗/๒๕๒๔ , ที่ ๑๔๑๐/๒๕๒๕ , ที่ ๔๘๑๖/๒๕๓๗ และ ที่ ๖๙๓๒/๒๕๔๐) จึงเป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาภายหลังศาลจะมีคำสั่งให้ถอน นาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกก็ตาม ก็มีได้มีผลทำให้การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโฉนดที่ดินที่ นาง ก. กระทำในขณะที่เป็นผู้จัดการมรดกต้องเสียไป ประกอบกับคำสั่งศาลเป็นเรื่องถอนผู้จัดการมรดก มิได้สั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวหรือพิพากษาว่าการจัดการมรดกของ นาง ก. เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกตามมาตรา ๑๗๒๒ กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโฉนดที่ดินที่ได้กระทำไปแล้วโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมาย

ที่ดินได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกจึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ถูกต้อง ต้องยกเลิกการเพิกถอนรายการจดทะเบียนทั้งสองรายการ

เรื่องที่ ๑๗

บันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนการหย่าเป็นพินัยกรรม

ประเด็นปัญหา

นางแดง ผู้จัดการมรดกของจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินพร้อมบ้านให้แก่ตนเองในฐานะทายาทผู้รับพินัยกรรม โดยถือบันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนการหย่าเป็นพินัยกรรมของเจ้ามรดก จึงหาหรือว่าจะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ขอได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๑๔
มาตรา ๑๖๕๓ และมาตรา ๑๖๕๖

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๐๕ และ ๑๔๖๖/๒๕๓๗

ความเห็นกรมที่ดิน

นางแดง ผู้จัดการมรดกนำบันทึกข้อตกลงเรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนการหย่าที่เจ้ามรดกกับนางแดงตกลงกันไว้ว่า หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตายก่อนให้บ้านเลขที่ xxx พร้อมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx ซึ่งทั้งสองถือ

กรรมสิทธิ์ร่วมกันตกเป็นของอีกฝ่ายหนึ่งแต่ผู้เดียว มาขอจดทะเบียนโอน
มรดกที่ดินตามข้อตกลง กรณีที่ต้องพิจารณาก็คือบันทึกข้อตกลงเรื่อง
ทรัพย์สินหลังทะเบียนการหย่าที่เจ้ามรดกและนางแดงทำไว้ต่อกันเป็น
พินัยกรรมหรือไม่ เห็นว่าข้อตกลงทรัพย์สินหลังทะเบียนการหย่าที่เจ้ามรดก
กับนางแดงทำขึ้นมีลักษณะใกล้เคียงกับสัญญาประนีประนอมยอมความตาม
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๐๕ แต่หากพิจารณาข้อเท็จจริงตาม
คำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวเปรียบเทียบกับข้อเท็จจริงในเรื่องนี้แล้วเห็นว่า
แตกต่างกัน กล่าวคือตามคำพิพากษาศาลฎีกา ปรากฏว่าขณะที่โจทก์จำเลยทำ
สัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ ๒๕/๒๔๙๕ ยังมี
ข้อพิพาทกันอยู่ว่า ทรัพย์สินที่ประนีประนอมยอมความเป็นของใครจึงตกลง
ยอมความให้เป็นของโจทก์จำเลยร่วมกันจนกว่าฝ่ายใดตายก่อนก็ให้ตกเป็น
ของอีกฝ่ายหนึ่งถือได้ว่าข้อตกลงดังกล่าวเป็นการระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับ
ทรัพย์สิน และเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดหนี้โดยมีเงื่อนไขเป็นสัญญาต่างตอบแทน
มิใช่เรื่องพินัยกรรมแต่ข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่าขณะทำบันทึกข้อตกลง
เรื่องทรัพย์สินหลังทะเบียนการหย่าเป็นที่แน่ชัดแล้วว่า ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่
xx พร้อมบ้านเลขที่ xxx เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างนางแดงกับเจ้ามรดก
การทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่ใช่ทำขึ้นเพื่อระงับข้อพิพาท แต่เพื่อแจก
แจงรายละเอียดของทรัพย์สิน (ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ xx และบ้านเลขที่
xxx) ของแต่ละคนว่าขณะมีชีวิตอยู่จะอย่างไร ตายไปจะอย่างไร กรณี
ของเรื่องนี้ จึงไม่สามารถนำคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๐๕ มาเทียบเคียง
ได้และเห็นว่าบันทึกข้อตกลงดังกล่าวมีการแสดงเจตนากำหนดการเผื่อตายใน

เรื่องของทรัพย์สิน ซึ่งทำขึ้นต่อหน้าพยาน จึงควรแปลได้ว่าเป็นพินัยกรรม
อย่างไรก็ดี บันทึกข้อตกลงดังกล่าวแม้หากไม่ใช่พินัยกรรม แต่ก็ถือได้ว่าเป็น
สัญญาที่มีผลผูกพันคู่กรณีให้ต้องปฏิบัติตาม จึงอยู่ในอำนาจหน้าที่ของ
ผู้จัดการมรดกที่จะโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงได้

เรื่องที่ ๑๘

**การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของบุคคลที่สาบสูญ (โอนคืน
เจ้าของเดิมผู้สาบสูญ)**

ประเด็นปัญหา

นางแดงนำคำสั่งศาลซึ่งสั่งให้นายดำเป็นคนสาบสูญ ไปขอ
จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ดินของนายดำให้แก่ตนเอง
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนให้ตามคำขอแล้ว ต่อมาศาลสั่งถอนคำสั่ง
ที่ให้นายดำเป็นคนสาบสูญ และนายดำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนการ
จดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่จะเพิกถอนการ
จดทะเบียนตามความต้องการของนายดำได้หรือไม่ หรือควรดำเนินการ
อย่างไร

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๓ มาตรา ๔๐๖
และมาตรา ๑๖๐๒

ความเห็นกรมที่ดิน

การที่ศาลสั่งให้นายดำเป็นคนสาบสูญย่อมทำให้ทรัพย์สินมรดกของนายดำตกทอดแก่ทายาทตามมาตรา ๑๖๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ดินของนายดำ ให้แก่นางแดงซึ่งเป็นทายาทจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยชอบแล้ว แม้อีกภายหลังจะปรากฏว่านายดำ ยังมีชีวิตอยู่และศาลสั่งถอนคำสั่งที่ให้เป็นคนสาบสูญแล้ว คำสั่งศาลดังกล่าวก็ไม่กระทบกระเทือนการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ได้จดทะเบียนไปแล้วตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่อาจเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อให้ที่ดินกลับมาเป็นของนายดำได้ แต่เมื่อศาลสั่งถอนคำสั่งที่สั่งให้นายดำเป็นคนสาบสูญแล้ว นางแดงผู้ได้ที่ดินมรดกเนื่องจากการที่ศาลสั่งให้นายดำเป็นคนสาบสูญก็ต้องคืนที่ดินแก่นายดำ ตามมาตรา ๖๓ และมาตรา ๔๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการดำเนินการคืนที่ดินมรดกดังกล่าวย่อมต้องกระทำโดย นางแดง ผู้รับโอนมรดกจดทะเบียนโอนที่ดินคืนแก่นายดำ โดยใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “โอนคืนเจ้าของเดิม” พร้อมทั้งบรรยายด้วยอักษรสีแดงไว้ในรายการจดทะเบียนว่า “นางแดงโอนที่ดินคืนนายดำ เนื่องจากศาลได้สั่งถอนคำสั่งศาลที่สั่งให้นายดำเป็นคนสาบสูญ” สำหรับค่าธรรมเนียมเรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (๗) ส่วน

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่เสีย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/
๑๕๐๗๖ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๐)

เรื่องที่ ๑๙

การโอนที่ดินคืนบุคคลสาบสูญ

ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้นางสาวพริกหวานเป็นบุคคลสาบสูญ และตั้ง
นายพริกไทยเป็นผู้จัดการมรดก ต่อมานายพริกไทยในฐานะผู้จัดการมรดกได้
จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินของนางสาวพริกหวาน บุคคล
สาบสูญ พร้อมทั้งโอนมรดกที่ดินนั้นให้แก่นางแดง ผู้รับพินัยกรรม ภายหลัง
จากจดทะเบียนโอนมรดกไปแล้ว นางสาวพริกหวานได้นำคำสั่งศาลที่ถอนตน
จากการเป็นบุคคลสาบสูญมาขอให้เจ้าหน้าที่โอนที่ดินดังกล่าวคืนให้แก่ตน
ในทางปฏิบัติต้องดำเนินการอย่างไร การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่
นางสาวแดงเป็นการดำเนินการโดยชอบหรือไม่ ถ้าต้องโอนคืนจะต้องเสีย
ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร หรือไม่ อย่างไร

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๓ มาตรา ๕๐๖
มาตรา ๑๖๐๒

ความเห็นกรมที่ดิน

การที่ศาลมีคำสั่งให้นางสาวพริกหวานเป็นบุคคลสาบสูญ ย่อมทำให้ทรัพย์สินมรดกของนางสาวพริกหวานตกทอดแก่ทายาท ตามนัยมาตรา ๑๖๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และโอนมรดกที่ดินของนางสาวพริกหวานให้แก่นางแดงผู้รับพินัยกรรม จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยชอบแล้ว แม้ภายหลังจะปรากฏว่านางสาวพริกหวานยังมีชีวิตอยู่ และศาลได้สั่งถอนคำสั่งที่ได้สั่งให้เป็นบุคคลสาบสูญแล้ว คำสั่งดังกล่าวก็ไม่กระทบกระเทือนการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ได้จดทะเบียนไปแล้ว ตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่อาจเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้ที่ดินกลับมาเป็นของนางสาวพริกหวานได้ แต่เมื่อศาลสั่งถอนคำสั่งที่สั่งให้นางสาวพริกหวานเป็นบุคคลสาบสูญแล้ว นางแดงผู้ได้รับทรัพย์สินมรดกมาเนื่องแต่การที่ศาลสั่งให้นางสาวพริกหวานเป็นบุคคลสาบสูญก็ต้องคืนทรัพย์สินมรดกแก่นางสาวพริกหวาน ตามมาตรา ๖๓ และมาตรา ๔๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงต้องให้นางแดง ผู้รับโอนมรดกมาจดทะเบียนโอนที่ดินคืนให้แก่นางสาวพริกหวาน โดยใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “โอนคืนเจ้าของเดิม (ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. สั่งถอนคำสั่งศาลที่สั่งให้นางสาวพริกหวานเป็นบุคคลสาบสูญ)” พร้อมทั้งบรรยายด้วยอักษรสีแดงไว้ในรายการจดทะเบียนด้วยว่า “นางแดงโอนคืนนางสาวพริกหวาน เนื่องจาก

ศาลได้สั่งถอนคำสั่งที่ให้นางสาวพริกหวานเป็นบุคคลسابสูญแล้ว” สำหรับค่าธรรมเนียมถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนประเภท ไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บเป็นรายแปลง แปลงละ ๕๐ บาท ส่วนภาษีอากรกรมสรรพากรได้เคยตอบข้อหารือกรมที่ดินตามหนังสือ ที่ กค ๐๘๑๑/๑๕๐๗๖ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๐ ว่ากรณีเช่นนี้ถือเป็นการแก้ไขชื่อทางทะเบียนให้ถูกต้อง ไม่เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามความหมายในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีอากร เนื่องจากเป็นการแก้ไขชื่อทางทะเบียน โดยถือเป็นการคืนทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมตามบทบัญญัติของกฎหมาย

เรื่องที่ ๒๐

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนคำสั่งเป็นคนسابสูญ

ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำสั่งให้ นาง ก. เป็นคนسابสูญ ต่อมาศาลมีคำสั่งตั้ง นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกของ นาง ก. โดย นาย ข. ได้นำคำสั่งศาลมายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของ นาง ก. ในโฉนดที่ดินและโฉนดมรดกเฉพาะส่วนของ นาง ก. ให้แก่ตนเอง ต่อมา นาง ก. ซึ่งเป็นบุคคลที่ศาลสั่งให้เป็นคนسابสูญร้องขอต่อศาลให้ศาลถอนคำสั่งให้เป็นคนسابสูญตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๓

โดยศาลได้มีคำสั่งให้เพิกถอนคำสั่งให้ นาง ก. เป็นคนسابสุญ และ นาง ก. ได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กลับมามีชื่อของ นาง ก. ถือกรรมสิทธิ์ตามเดิม ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะดำเนินการได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๓ มาตรา ๔๐๖ และมาตรา ๑๖๐๒
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑
๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)
๕. บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐.๑/๖๑๐ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๒
๖. หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๕๐๗๖ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๐ ตอบข้อหารือกรมที่ดิน กรณีการจดทะเบียนโอนคืนเจ้าของเดิม เมื่อศาลสั่งเพิกถอนคำสั่งให้เป็นคนسابสุญว่า ไม่เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีเงินได้พึงประเมินที่จะต้องเสียภาษีหรืออยู่ในบังคับต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่อย่างใด

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อศาลมีคำสั่งให้ นาง ก. เป็นคนسابสุญ ย่อมทำให้ทรัพย์สินมรดกของ นาง ก. ตกทอดแก่ทายาทตามมาตรา ๑๖๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และต่อมาเมื่อศาลมีคำสั่งตั้ง นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดก

นาง ก. นาย ข. ในฐานะผู้จัดการมรดก นาง ก. ก็ชอบที่จะจัดการทรัพย์สินมรดกของ นาง ก. ได้ตามอำนาจหน้าที่ เมื่อ นาย ข. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ นาง ก. ยื่นคำขอ และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนในโฉนดที่ดินและโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนในโฉนดที่ดินที่มีชื่อ นาง ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมของนาง ก. จึงถือว่าเป็นการจดทะเบียนโดยชอบแล้ว ถึงแม้ต่อมาจะมีคำสั่งศาลเพิกถอนคำสั่งให้นาง ก. เป็นคนسابสูญแล้วก็ตาม แต่คำสั่งศาลดังกล่าวก็ไม่กระทบกระเทือนการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกและโฉนดที่ดินเฉพาะส่วนที่จดทะเบียนไปแล้ว ตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่อาจเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อให้กลับมาเป็นของ นาง ก. ได้ แต่เมื่อศาลมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งที่ให้ นาง ก. เป็นคนسابสูญแล้ว นาย ข. ผู้รับโอนมรดกอันเนื่องมาจากศาลมีคำสั่งให้ นาง ก. เป็นคนسابสูญตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ต้องคืนทรัพย์สินมรดกให้แก่ นาง ก. ในฐานะทายาทสมควรได้ ตามมาตรา ๔๐๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การดำเนินการดังกล่าว นาย ข. ผู้รับโอนมรดกต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินคืนให้แก่ นาง ก. และใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “โอนคืนเจ้าของเดิมเฉพาะส่วน” พร้อมทั้งบรรยายด้วยอักษรสีแดงไว้ในรายการจดทะเบียนด้วยว่า “นาย ข. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนคืน นาง ก. เนื่องจากศาล..... คดีหมายเลขแดงที่ ลงวันที่ ได้สั่งถอนคำสั่งที่ให้ นาง ก. เป็นคนسابสูญ” กรณีนี้เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (๗) ออกตามความใน

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ส่วนการเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย กรมที่ดินได้เคยหารือกับกรมสรรพากรและได้รับแจ้งจากกรมสรรพากร สรุปว่า การจดทะเบียนโอนคืนเจ้าของเดิม ไม่เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีเงินได้พึงประเมินที่จะต้องเสียภาษีหรืออยู่ในบังคับต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่อย่างใด

เรื่องที่ ๒๑

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุคืนให้แก่ผู้ยกให้

ประเด็นปัญหา

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุคืนให้แก่ผู้ยกให้ตามมติคณะรัฐมนตรี พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทใด และต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ และมาตรา ๑๐๓ ทวิ
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)
๓. พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๘

๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ข้อ ๒ ข้อ ๓ ข้อ ๘ (๑) (๒) และ (๓)

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๘ ได้กำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ เฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะให้กระทำโดยพระราชบัญญัติส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ได้กำหนดทางปฏิบัติไว้ตามข้อ ๒ ว่าการให้ที่ราชพัสดุจะกระทำได้เฉพาะเพื่อการศาสนา การสาธารณกุศลหรือการสาธารณประโยชน์อย่างอื่น หรือการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้ และจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อน ดังนั้น หากข้อเท็จจริงที่กรมธนารักษ์หน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลที่ราชพัสดุแจ้งมาเป็นการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ ๖ ข้อ ๒ โดยคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติแล้ว ซึ่งมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวมิใช่กฎหมาย จึงมิใช่เป็นการโอนโดยผลของกฎหมายคู่กรณีจึงต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย และเพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ ๖ ข้อ ๒ จึงให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” สำหรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท. ต. ๑) และบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างต่อท้ายเรื่องนี้ ส่วนค่าธรรมเนียมจดทะเบียน เนื่องจากการโอนที่ดินเช่นนี้

มิใช่เป็นการโอนโดยผลของกฎหมาย เป็นการจดทะเบียนโอนให้แก่กัน จึงต้องถือว่าเป็นการจดทะเบียนในประเภทมีทุนทรัพย์ แต่โดยที่การโอนที่ดินรายนี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องมาจากเจ้าของเดิมได้จดทะเบียนให้แก่กระทรวงการคลัง อันถือได้ว่าเป็นการบริจาคให้แก่ทางราชการ ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิม การจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

เรื่องที่ ๒๒

ขายที่ดินที่อยู่ในระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แก่เทศบาล

ประเด็นปัญหา

นายเขียว ขอจดทะเบียนขายที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แก่ เทศบาล ก. มีประเด็นพิจารณาว่า ข้อยกเว้นในเรื่องของการห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ที่ว่าโอนได้ถ้าเป็นกรณีโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาลรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้ง

ขึ้นโดยพระราชบัญญัตินั้น จะหมายถึงการโอนที่มีค่าตอบแทนด้วยหรือไม่ หรือหมายถึงแต่เฉพาะการโอนที่ไม่มีค่าตอบแทนเท่านั้น

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๒. พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ มาตรา ๗ มาตรา ๗๐

๓. พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ มาตรา ๗๒

๔. พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ มาตรา ๗ วรรคสอง

ความเห็นกรมที่ดิน

การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะ เป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ ดังนั้น ข้อยกเว้นที่มีให้นำเรื่องการห้ามโอนดังกล่าวมาใช้บังคับแก่กรณีโอนให้แก่ ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดย พระราชบัญญัติ จึงควรหมายถึง ยกเว้นให้กับการโอนทุกประเภท ที่เข้า ลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมายเช่นเดียวกัน ไม่ว่าการโอนนั้นจะมี ค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หากบทบัญญัติมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่ง

ประมวลกฎหมายที่ดิน มีเจตนารมณ์ที่จะไม่ให้นำเรื่องการห้ามโอนมาใช้ บังคับเฉพาะกรณีโอนให้แก่ทบวงการเมืององค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่า ด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ โดยไม่มีค่าตอบแทน ก็น่าจะบัญญัติไว้ให้ชัดเจนดังเช่นกรณีโอนให้แก่สหกรณ์ ที่บัญญัติว่า การโอนต้องเป็นไปเพื่อการชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจาก นายทะเบียนสหกรณ์ ซึ่งหมายความว่า หากการโอนให้แก่สหกรณ์มิได้ เพื่อการชำระหนี้ แต่เป็นการโอนประเภทอื่น ๆ เช่น ขาย ให้ หรือ แลกเปลี่ยน ฯลฯ ย่อมต้องอยู่ในบังคับห้ามโอน หรือกรณีของการตกทอด ทางมรดกซึ่งหมายถึงตกทอดทั้งแก่ทายาทโดยธรรมและโดยพินัยกรรม เพราะถ้าบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีเจตนารมณ์ที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น มาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดย ได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ฉะนั้น เมื่อเทศบาล ก. เป็นหน่วย ราชการส่วนท้องถิ่นและมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามนัยมาตรา ๗ มาตรา ๗๐ และมาตรา ๗๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ประกอบกับมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๕๔๖ จึงอยู่ในความหมายของคำว่า “ทบวงการเมือง” ตาม มาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณี เทศบาล ก. ซื้อที่ดินที่มี ข้อบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนให้ได้

เรื่องที่ ๒๓**แบ่งแยกในนามเดิมระหว่างห้ามโอน****ประเด็นปัญหา**

โฉนดที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนมีกำหนด ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าของที่ดินจะขอแบ่งแยกในนามเดิมระหว่างห้ามโอนได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑

ความเห็นกรมที่ดิน

การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ แต่การแบ่งแยกในนามเดิมมีเข้าลักษณะการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด และเมื่อกำหนดเวลาการห้ามโอนยังไม่สิ้นสุดลง ย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงแยกทุกแปลง ดังนั้น โฉนดที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุ การห้ามโอนให้ปรากฏด้วย

เรื่องที่ ๒๔**การจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นระหว่างห้ามโอน****ประเด็นปัญหา**

ที่ดินมีข้อกำหนดห้ามโอนให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ชำระบัญชีจะจดทะเบียนโอนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น จะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนหรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๑๕ มาตรา ๑๑๐๔ และมาตรา ๑๒๖๔
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามมิให้บุคคลตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินที่ได้มาให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้ง องค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ กรณีเลิกบริษัทแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะจดทะเบียนโอนที่ดินของบริษัทซึ่งอยู่ระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็น

การฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนหรือไม่ จึงต้องพิจารณาว่า “ผู้ถือหุ้นของบริษัท” ในที่นี้อยู่ในความหมายของคำว่า “ผู้อื่น” ตามมาตรา ๕๘ ทวิวรรคห้าหรือไม่ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหุ้นส่วนและบริษัทการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจะกระทำได้อาจต้องปรากฏว่ามีผู้เข้าซื้อซื้อหุ้นหรือได้ออกหุ้นหมดแล้ว ตามมาตรา ๑๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในคำขอจดทะเบียนบริษัทต้องแสดงให้เห็นว่าหุ้นต่าง ๆ นั้นมีใครเข้าซื้อซื้อหรือได้ออกให้ใครบ้าง ครบถ้วนแล้วหรือไม่ แยกตามชนิดของหุ้น จึงอาจกล่าวได้ว่าเงินทุนในการจัดตั้งบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากผู้ถือหุ้น หรือบริษัทตั้งขึ้นได้จากการระดมทุนจากผู้เข้าซื้อซื้อหุ้น แม้ตามกฎหมายเมื่อบริษัทจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากผู้ถือหุ้น ตามมาตรา ๑๐๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การมีฐานะแยกต่างหากก็เพื่อให้บริษัทมีสิทธิหน้าที่แยกจากผู้ถือหุ้นโดยความจำเป็นทางการค้า และการทำธุรกิจกับบุคคลภายนอก โดยความสัมพันธ์ผู้ถือหุ้น ก็คือเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัทมีส่วนได้เสียโดยตรงในบริษัท เป็นผู้ควบคุมการดำเนินงานของบริษัทโดยที่ประชุมใหญ่และมีสิทธิต่าง ๆ ในบริษัท เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินปันผล สิทธิทางทรัพย์สินเกี่ยวกับหุ้น สิทธิที่จะได้เงินค่าหุ้นคืน และส่วนแบ่งในทรัพย์สินของบริษัทหลังจากมีการเลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้ว ตามมาตรา ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทจึงไม่ใช่บุคคลภายนอก เพราะถ้าหากเป็นบุคคลภายนอกแล้ว กฎหมายคงไม่บัญญัติให้ผู้ชำระบัญชีนำเงินที่เหลือจากการชำระบัญชีคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น การโอนคืนให้ผู้ถือหุ้น

จึงเท่ากับการโอนคืนให้กับเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัท การจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัท จึงไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับหากตีความว่าการจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัท เป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนเพราะเป็นการโอนให้แก่ผู้อื่น ก็จะทำให้การชำระบัญชีของบริษัทที่เลิกกิจการมีอาจเสร็จสิ้นและจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีตามกฎหมายได้จนกว่าจะพ้นกำหนดห้ามโอนซึ่งเจตนารมณ์ของกฎหมายคงไม่ประสงค์ให้เป็นเช่นนั้น เมื่อการจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่น จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อจดทะเบียนไปแล้วการห้ามโอนยังคงมีอยู่ต่อไป จนกว่าจะสิ้นสุดกำหนดเวลาห้ามโอน

เรื่องที่ ๒๕

การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างห้ามโอน

ประเด็นปัญหา

ที่ดินที่อยู่ภายในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า จะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

ความเห็นกรมที่ดิน

การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะ เป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ และ คำว่า “ผู้อื่น” นั้น ย่อมหมายความรวมถึงผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมด้วย ดังนั้น หากที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมกันอยู่ ผู้ถือ กรรมสิทธิ์คนหนึ่งจะโอนส่วนของตนให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่ง ก็ย่อมต้องห้ามตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจึงโอนที่ดินให้แก่กันภายในกำหนดเวลาห้ามโอนไม่ได้ แต่การขอลดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างห้ามโอนไม่ใช่การโอน เป็นแต่เพียงการแบ่งแยกที่ดินตามที่ได้ครอบครองออกเป็นสัดส่วนจากกัน ซึ่งโฉนดที่ดินแปลงที่แยกไปนั้น ต้องหมายเหตุ การห้ามโอนไว้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ด้วย ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ และแม้ว่าการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมจะได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากัน แต่หากไม่ปรากฏ ข้อเท็จจริงว่าการได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากันนั้นเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยง กฎหมายแล้ว ก็ย่อมจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้

เรื่องที่ ๒๖**การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน****ประเด็นปัญหา**

ภรรยาที่ดินพร้อมบ้านให้บุตร ๑ คน ระหว่างจำนอง ต่อมาสามีขออายัดที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนให้ โดยอ้างว่าหนังสือยินยอมของคู่สมรสปลอม เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัด และผู้ขออายัดได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับอายัดภายในกำหนดเวลาที่อายัดแล้ว การอายัดจึงมีอยู่ต่อไป จนกว่าศาลสั่งถอนการอายัดหรือมีคำพิพากษาถึงที่สุด (การอายัดรายนี้เป็นการขออายัดตามกฎหมายเก่ามาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘) คดีนี้ถึงที่สุดโดยศาลมีคำพิพากษายอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้จำเลย (ผู้รับให้) ลงชื่อลูกของโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกคดี ๓ คน ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ขณะที่ยังไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่บุคคลภายนอกคดีตามคำพิพากษายอม ศาลได้มีคำสั่งในอีกคดีหนึ่งให้ขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าว และเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดไปแล้ว โดยยังไม่มี การจำหน่ายบัญชีอายัด ภายหลังผู้ซื้อทอดตลาดซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์คน

ปัจจุบันจะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวต่อไปให้ผู้อื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายที่ดินต่อไปได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อกฎหมาย ระเบียบปฏิบัติและคำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘
๓. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕
๔. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ เรื่อง การอายัดที่ดิน
๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อกรณีที่ขออายัดศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงต้องถือว่าการอายัดสิ้นสุดลงตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๒๘/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐ กำหนดให้การอายัดสิ้นสุดลงเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดินตามคำพิพากษาในกรณีที่ขออายัด ก็เพื่อคุ้มครองผู้ขออายัดมิให้ได้รับความเสียหายระหว่างที่ยังไม่ไปดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลอดไปแล้ว และตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดย่อมไม่เสียไป แม้จะปรากฏภายหลังว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลยหรือลูกหนี้ ประกอบกับคำพิพากษาดำเนินคดีมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันไปถึงบุคคลภายนอก (มาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเทียบฎีกาที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓) ดังนั้น ผู้ซื้อทอดตลาดย่อมมีสิทธิที่จะทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของตนต่อไปได้ สภาพแห่งการบังคับคดีไม่เปิดช่องให้โจทก์หรือบุคคลภายนอกผู้ได้รับประโยชน์ตามคำพิพากษา นำสัญญาประนีประนอมยอมความมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามคำพิพากษาดำเนินคดีโดยลงชื่อบุคคลภายนอกผู้ได้รับประโยชน์ตามคำพิพากษาก่อกรรมสิทธิ์ร่วมกับจำเลยได้ เว้นเสียแต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบันจะมาขอจดทะเบียนให้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินไม่สามารถทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามคำพิพากษาดำเนินคดีได้ จึงต้องถือว่าการอายัดที่มีอยู่ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย เพื่อบังคับการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้สิ้นสุดไปโดยปริยาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะจำหน่ายบัญชีอายัดเสียได้

เรื่องที่ ๒๗

ฟ้องศาลแล้วจึงมาขออายัดที่ดิน

ประเด็นปัญหา

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งไม่รับอายัดที่ดินตามคำขอของนาย ก. ด้วยเห็นว่าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัดได้ เนื่องจาก

นาย ก. ได้ฟ้องต่อศาลในประเด็นที่ขออายัดแล้ว และผู้ขออายัดได้อุทธรณ์ คำสั่งดังกล่าวว่าเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยให้เหตุผลว่า มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่มีข้อความใดระบุว่า เมื่อนาคดีขึ้นสู่ศาลจะถูกตัดสิทธิในการขออายัดที่ดิน ต่างจากมาตรา ๘๓ เดิมซึ่งความในวรรคสองระบุชัดว่า เมื่ออายัดแล้วให้ผู้นั้นไปดำเนินการทางศาล ซึ่งก็หมายความว่าต้องขออายัดก่อนฟ้องศาล จึงขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงคำสั่งเสียใหม่ โดยมีคำสั่งรับอายัดที่ดินตามคำขอของผู้อุทธรณ์ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครผู้ทำคำสั่งพิจารณาแล้ว ไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์จึงได้รายงานความเห็นพร้อมด้วยเหตุผลให้อธิบดีกรมที่ดินซึ่งเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาคำอุทธรณ์ดังกล่าว ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งมีประเด็นพิจารณาว่าคำสั่งไม่รับอายัดของเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายและระเบียบของทางราชการแล้วหรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๒๘

๒. มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๘๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ระบุว่า “ผู้ใดมีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ มีความประสงค์ขออายัดที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ คำว่า “อันอาจจะฟ้อง” มีความหมายในตัวเองแล้วว่าอายัดไว้เพื่อจะไปฟ้องศาลมิใช่ฟ้องแล้วจึงมาอายัด และโดยเจตนาแล้วการอายัดไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ก็เพื่อช่วยเหลือผู้มีส่วนได้เสียอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ที่ไม่สามารถไปใช้สิทธิทางศาลได้ทันที เพราะอย่างน้อยการฟ้องร้องต่อศาลจะต้องมีกรรมวิธีอันอาจจะใช้เวลา ส่วนเมื่อผู้ขออายัดได้ฟ้องคดีต่อศาลแล้วถือว่าคดีอยู่ในอำนาจศาล ผู้ขอขอบที่จะขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดตามวิธีการชั่วคราวก่อนศาลพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ นอกจากนี้กรณีมาตรา ๘๓ วรรคสอง เดิมก่อนแก้ไขใหม่มีข้อความระบุว่า “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนพยานหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงให้ปรากฏแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถ้อยก็ให้รับอายัดไว้ได้มีกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ขออายัด โดยให้ผู้นั้นไปดำเนินการทางศาล” แต่ตามมาตรา ๘๓ ซึ่งแก้ไขใหม่ไม่มีข้อความ

ดังกล่าวระบุไว้ก็เนื่องมาจากตามมาตรา ๘๓ เดิมก่อนแก้ไข ผลของการ
อายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินจะคงมีอยู่ต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการ
อายัด หรือมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุด หากผู้ขอไปดำเนินการทางศาล
แล้วนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงต่อ
เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับอายัดภายในกำหนดเวลาที่อายัด แต่ตามมาตรา ๘๓
แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขใหม่ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓) การอายัด
ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน จะสิ้นสุดลงทันทีเมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วัน
นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัด ไม่ว่าผู้ขอจะได้ไปดำเนินการทาง
ศาลหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่มีผลให้การอายัดมีอยู่ต่อไป จึงไม่มีข้อความดังกล่าว
ระบุไว้ เมื่อข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่า นาย ก. ได้ฟ้องต่อศาลใน
ประเด็นที่ขออายัดก่อนแล้วจึงมาขออายัดที่ดิน กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์
ที่จะรับอายัดได้ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คำสั่งไม่รับ
อายัดที่ดินของเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครจึงชอบแล้ว

เรื่องที่ ๒๘**การประเมินราคาส่งปลูกสร้างที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จ****ประเด็นปัญหา**

กรณีมีผู้จดทะเบียนโอนอาคารที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจหรือไม่ที่จะประเมินราคาทุนทรัพย์ของอาคารดังกล่าว

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๐๕ สัตต

ความเห็นกรมที่ดิน

การประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ที่ประกาศใช้นั้นเป็นการประเมินเฉพาะโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างที่แล้วเสร็จสมบูรณ์ กรณีสิ่งปลูกสร้างยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ยังมิได้กำหนดราคาประเมิน ซึ่งตามมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการประจำจังหวัด โดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ มีใช้ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมาย

ที่ดินจึงไม่มีอำนาจกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์อาคารที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไปกำหนดราคาประเมินเสียเอง ย่อมเป็นการดำเนินการไปโดยไม่มีอำนาจ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดขึ้นไม่อาจถือเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๕ วรรคหนึ่งได้ ฉะนั้น ในทางปฏิบัติเมื่อมีกรณีของจดทะเบียนโอนอาคารที่สร้างไม่แล้วเสร็จ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องนำเรื่องเสนอคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณา กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างนั้นตามมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๒๙

การนับจำนวนปีถือครองที่ดินเพื่อคำนวณเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินถึงแก่กรรมไปก่อนที่ผู้ซื้อทอดตลาดจะขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำสั่งให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ นาง ก. ผู้ซื้อทอดตลาด ขณะที่ศาลมีคำสั่ง นาย ข. ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินยังมีชีวิตอยู่ แต่เมื่อนาง ก. นำคำสั่งศาลมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ตนปรากฏว่า นาย ข. เสียชีวิตแล้ว มีปัญหาว่าในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ที่ดินดังกล่าวให้แก่ นาง ก. ผู้ซื้อทอดตลาด ซึ่งจะต้องมีการเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย พนักงานเจ้าหน้าที่จะนับจำนวนปีที่นาย ข. ถือครองที่ดินตั้งแต่ปีที่ นาย ข. ได้ที่ดินมาจนถึงปีที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ นาง ก. หรือนับตั้งแต่ปีที่ นาย ข. ตาย จนถึงปีที่จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ นาง ก. กรมที่ดินจึงได้ส่งเรื่องให้กรมสรรพากรหน่วยงานที่มีหน้าที่วินิจฉัยปัญหาภาษีอากรโดยตรงพิจารณา

ผลการพิจารณาของกรมสรรพากร

กรณี นาง ก. ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต และศาลมีคำสั่งให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ นาง ก. แล้วก่อนนาย ข. ตาย นาง ก. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ยังไม่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ก็ไม่ได้ทำให้การได้มาเป็นโมฆะ เพียงแต่เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๒๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เมื่อ นาง ก. ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายหลังจากที่ นาย ข. ตาย การนับจำนวนปีถือครองที่ดินจึงต้องเริ่มนับตั้งแต่ปีที่ นาย ข. ได้มาซึ่งที่ดินถึงปีที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ นาง ก.

เรื่องที่ ๓๐

การประเมินราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ประเด็นปัญหา

ที่ดินปัจจุบันอยู่ติดถนนสายเลียงเมือง แต่จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพบว่าโซนที่ตั้งของที่ดินดังกล่าวไม่มีราคาประเมินติดถนนสายเลียงเมือง หากจะประเมินราคาที่ดินตามโซนที่ตั้งของที่ดินใกล้เคียงซึ่งมีราคาประเมินติดถนนสายเลียงเมือง จะได้หรือไม่ หรือต้องประเมินราคาตามโซนที่ได้กำหนดไว้เท่านั้น

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๔ มาตรา ๑๐๕ เบญจมาตรา ๑๐๕ สัตต

ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อที่ดินติดถนนสายเลียงเมือง แต่บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในโซนของที่ดินดังกล่าวไม่มีราคาประเมินติดถนนสายเลียงเมือง ปัญหาว่าจะนำราคาประเมินที่ดินใกล้เคียงมาใช้ได้หรือไม่เป็นเรื่องการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการประจำจังหวัดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่จะกำหนด ไม่ใช่อำนาจหน้าที่

ของกรมที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่จะกำหนดได้ หากสำนักงานที่ดินเห็นว่าเมื่อปัจจุบันที่ดินติดถนนเสี่ยงเมือง จึงควรมีการกำหนดราคาประเมินที่ดินแปลงดังกล่าวใหม่ตามที่ดินใกล้เคียง หรือกำหนดราคาประเมินที่ดินติดถนนสายเสี่ยงเมืองลงไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ให้เป็นการทั่วไป ก็ชอบที่จะเสนอเรื่องให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนั้น ๆ พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามนัยมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ แต่หากไม่มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินดังกล่าวใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ตามโซนที่ได้กำหนดไว้เท่านั้น มิฉะนั้นจะเป็นการประเมินราคาทุนทรัพย์และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ฝ่าฝืนมาตรา ๑๐๔ ประกอบกับมาตรา ๑๐๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๓๑

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนยื่นคำขอต่างสำนักงานที่ดินและอัตราค่าธรรมเนียม ณ วันยื่นคำขอ กับวันจดทะเบียนต่างกัน

ประเด็นปัญหา

นาย ก. ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินจัดสรรซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดเชียงราย ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร อันเป็นการยื่นขอจดทะเบียน

ต่างสำนักงานที่ดินพื้นที่ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขณะยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวยังอยู่ระหว่างได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ ๒ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจึงได้เรียกให้ นาย ก. ผู้จดทะเบียนเสียและวางเงินค่าจดทะเบียนการโอนในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามที่ได้รับลด แต่สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงรายได้รับเรื่องราวการจดทะเบียนรายนี้เมื่อพ้นเวลาลดค่าธรรมเนียมแล้ว จึงมีกรณีพิจารณาว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรายนี้ตามอัตราใด ระหว่างร้อยละ ๐.๐๑ ในวันยื่นคำขอหรือร้อยละ ๒ ในวันจดทะเบียน

ข้อกฎหมายและระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒ มาตรา ๑๐๓ และ มาตรา ๑๐๔

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

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินมีโฉนดที่ดิน ใบได้สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ กรมที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา พ.ศ. ๒๕๒๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

๔. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑

๕. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓

ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง สำหรับการจดทะเบียนฯ ประเภทมีทุนทรัพย์ เช่น ขาย ให้ ฯลฯ ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) กำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๒ ซึ่งการเรียกเก็บดังกล่าวจะคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันจดทะเบียน ประกอบกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ให้มีการยื่นคำขอ

ต่างสำนักงานที่ดินพื้นที่ก็เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ขอจดทะเบียนไม่ต้องเดินทางไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ที่ทางไกล อันเป็นการประหยัดระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมิได้มีเจตนารมณ์ที่จะให้เกิดช่องว่างในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทมีทุนทรัพย์ไม่ว่าจะยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใด ย่อมต้องเรียกเก็บโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามอัตราที่กำหนดขณะจดทะเบียน ซึ่งทุกครั้งที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กระทรวงมหาดไทยจะออกประกาศการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวโดยกำหนดวันสิ้นสุดไว้อย่างชัดเจน และกรมที่ดินจะส่งประกาศกระทรวงมหาดไทยพร้อมแจ้งเวียนทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบโดยทั่วกัน ดังนั้น หากมีกรณียื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน ดังเช่นเรื่องนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับคำขอย่อมพอที่จะคาดเดาได้ว่าการจดทะเบียนต้องเกิดขึ้นหลังจากที่การลดค่าธรรมเนียมสิ้นสุดลงแล้ว และเรียกให้ผู้ขอวางเงินค่าธรรมเนียมในอัตราปกติโดยอธิบายให้ผู้ขอเข้าใจว่าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติเป็นเพราะเหตุใด ถ้าผู้ขอต้องการได้รับลดค่าธรรมเนียมควรแนะนำให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ หากพิจารณาว่ากรณีอัตราการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในวันยื่นคำขอกับวันจดทะเบียนต่างกัน ต้องเรียกเก็บตามอัตราในวันยื่นคำขอแล้ว ก็คงไม่มีการขยายเวลาการลดค่าธรรมเนียมเกิดขึ้น เพราะสามารถยื่นคำขอตีงไว้ก่อนแล้วจดทะเบียนวันหลังได้ หรือในทางกลับกันหากวันยื่นคำขอต้องเสียค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ แล้ววัน

จดทะเบียนมีประกาศให้ลดค่าธรรมเนียมจะเรียกเก็บอย่างไร เพราะผู้ขอก็คงต้องการให้เรียกเก็บตามอัตราขณะจดทะเบียน ฉะนั้น โดยหลักการการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทมีทุนทรัพย์ย่อมต้องเรียกเก็บตามอัตราที่กฎหมายกำหนดขณะจดทะเบียน มิใช่ขณะยื่นคำขอ

เรื่องที่ ๓๒

การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินที่มีการจำนอง

ประเด็นปัญหา

นายดำ ได้นำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยคำสั่งศาลอันถึงที่สุดที่สั่งให้ที่ดินตามโฉนดดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนายดำ โดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาขึ้นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง จากการตรวจสอบของพนักงานเจ้าหน้าที่พบว่า โฉนดที่ดินที่นายดำขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้จดทะเบียนจำนองไว้กับนายเขียว จึงมีกรณีพิจารณาว่า เมื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินแก่นายดำแล้ว การจำนองดังกล่าวจะติดไปด้วยหรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๘ (๖)

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๒๗

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามหลักกฎหมายการจำนองเป็นทรัพย์สินติดไปกับตัวทรัพย์สินเสมอ สัญญาจำนองจะระงับสิ้นไปก็เฉพาะด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ เท่านั้น ฉะนั้น หากข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าการจำนองระงับสิ้นไปแล้วด้วยกรณีใดกรณีหนึ่งตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ภาระจำนองก็ยังคงมีอยู่ เมื่อมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภาระจำนองจึงครอบติดไปด้วย ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๒๗ อย่างไรก็ดี กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แล้วปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองนั้นมีการจดทะเบียนผูกพัน เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๘ (๖) เสียก่อน กล่าวคือ แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร จึงพิจารณาดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี

เรื่องที่ ๓๓**ขอจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่า****ประเด็นปัญหา**

สิทธิการเช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สามารถนำไปจดทะเบียนจำนองได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙ มาตรา ๗๐๓ และมาตรา ๑๒๙๘

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑

ความเห็นกรมที่ดิน

ทรัพย์สินที่สามารถนำไปจำนองได้นั้น ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด ๆ และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๗๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และตามมาตรา ๑๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” ไว้ว่า หมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินสิทธิ

อันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ซึ่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินที่จะถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมายเท่านั้น บุคคลจะก่อตั้งขึ้นเองโดยนิติกรรมไม่ได้ ตามนัยมาตรา ๑๒๔๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่สิทธิการเช่าเป็นสิทธิซึ่งเกิดจากสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้ให้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗) เป็นสิทธิที่บังคับเอาแก่บุคคลให้กระทำการ หรือมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งมิได้มุ่งถึงตัวทรัพย์สินที่เช่า สิทธิการเช่าจึงเป็นบุคคลสิทธิ มิใช่ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินที่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปจดทะเบียนจำนองได้ เว้นแต่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๖ ที่บัญญัติให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัตินี้ สามารถนำไปจดทะเบียนจำนองได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าที่ดินที่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

เรื่องที่ ๓๔**การจดทะเบียนจำนองที่ดินของผู้เยาว์****ประเด็นปัญหา**

นาง ก. ในฐานะผู้ใช้อำนาจปกครองของ ด.ช. แดง ได้ร้องขอต่อศาลเพื่อขอให้ศาลสั่งอนุญาตให้ นาง ก. นำที่ดินของ ด.ช. แดง ไปจดทะเบียนจำนองกับ ธนาคาร A เป็นประกันเงินกู้จำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เพื่อนำไปเป็นทุนการศึกษาให้กับ ด.ช. แดง ศาลมีคำสั่งอนุญาต ต่อมา ธนาคาร A ไม่ยอมรับจำนอง เมื่อ นาง ก. ยื่นคำแถลงต่อศาลเพื่อขอจำนองกับบุคคลหรือสถาบันการเงินอื่นแทน ศาลสั่งยกคำแถลง จึงมีกรณีพิจารณาว่า นาง ก. จะนำคำสั่งศาลดังกล่าวมายื่นขอจดทะเบียนจำนองที่ดินของ ด.ช. แดง กับบุคคลหรือธนาคารอื่นซึ่งมิใช่ ธนาคาร A ได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔
๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๘๔/๒๕๓๗

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ บัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ ว่าผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำได้เว้นแต่ศาลจะอนุญาต ซึ่งเป็นเจตนารมณ์ของกฎหมายที่จะให้ความคุ้มครองทรัพย์สินและกิจกรรมบางอย่างที่สำคัญของผู้เยาว์ เมื่อศาลได้

ได้ส่วนแล้วเห็นเป็นการสมควรก็สั่งอนุญาต ผู้แทนโดยชอบธรรมจึงจะอาศัย คำอนุญาตของศาลไปทำนิติกรรมได้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๘๔/ ๒๕๓๗ ตามปัญหาข้างต้น นาง ก. ผู้ใช้อำนาจปกครองของ ด.ช. แดง ผู้เยาว์ประสงค์จะนำที่ดินของ ด.ช. แดง ไปจดทะเบียนจำนองกับธนาคาร A คำประกันหนี้เงินกู้จำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เพื่อนำเงินไปเป็นทุนการศึกษา แก่ ด.ช. แดง ผู้เยาว์และศาลได้สั่งอนุญาตแล้ว และต่อมาธนาคาร A ไม่ ยอมรับจำนองที่ดิน นาง ก. จึงแถลงต่อศาลเพื่อขออนุญาตจำนองต่อบุคคล ทั่วไปหรือสถาบันการเงินอื่น ๆ แต่ศาลสั่งยกคำแถลงเป็นไปไม่ได้หรือไม่ ว่าที่ ศาลสั่งยกคำแถลงเพราะศาลมีเจตนาที่จะให้จำนองได้แต่เฉพาะกับ ธนาคาร A ในวงเงินไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เท่านั้น กรณีจึงเป็นปัญหา เกี่ยวกับการได้ส่วนของศาลในการพิจารณาอนุญาตให้ผู้ใช้อำนาจปกครอง ทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์ตามมาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พยานิชย์ ในทางปฏิบัติเพื่อความรอบคอบพนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรสอบถาม ศาลว่าการอนุญาตให้อำนาจตามคำสั่งศาลดังกล่าวเป็นการอนุญาตให้จำนอง ในวงเงินได้ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท กับบุคคลหรือสถาบันการเงินโดยทั่วไป หรือเป็นการอนุญาตให้จำนองได้เฉพาะกับ ธนาคาร A เท่านั้น เมื่อศาลแจ้ง มาอย่างไรจึงให้ปฏิบัติตามนั้น

เรื่องที่ ๓๕**การนำหลักฐานการวางทรัพย์สินของจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง****ประเด็นปัญหา**

นายแดง จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับ นายดำ ต่อมา นายแดง ได้นำเงินไปวางทรัพย์สิน ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน เพื่อเป็นการชำระหนี้เงินกู้แก่ นายดำ โดยแสดงเจตนาสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ เสร็จแล้ว นายแดง ผู้จำนองแต่เพียงฝ่ายเดียวนำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานการวางทรัพย์สิน ยื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินดังกล่าว โดยไม่มีหลักฐานของผู้รับ จำนองที่ทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจำนองจากกันแล้วตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีกรณีพิจารณา ว่า หลักฐานการวางทรัพย์สินดังกล่าวสามารถใช้เป็นหลักฐานในการขอ จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองเพียงฝ่ายเดียวได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒ และ มาตรา ๘๐

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๑ มาตรา ๓๓๔ มาตรา ๓๓๕ มาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๔๕

ความเห็นกรมที่ดิน

การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สามารถดำเนินการได้สองวิธี กล่าวคือ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายนำหนังสือแสดง

สิทธิในที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน วิธีหนึ่ง หรือผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอน นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำไว้เป็น หนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๐ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่ผู้จำนองแต่เพียงฝ่ายเดียวนำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยหลักฐาน การวางทรัพย์ ยื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินดังกล่าว โดยไม่มี หลักฐานของผู้รับจำนองที่ทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจำนองจากกันแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๑ จะได้บัญญัติถึง กรณีลูกหนี้สามารถหลุดพ้นจากหนี้ได้ หากได้วางทรัพย์อันเป็นวัตถุแห่งหนี้ เพื่อประโยชน์แก่เจ้าหนี้แล้วก็ตาม แต่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๔ ก็ได้บัญญัติถึงกรณีลูกหนี้มีสิทธิจะถอนทรัพย์ที่วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ได้ไว้มีความว่า ลูกหนี้มีสิทธิจะถอนทรัพย์ที่วางนั้นได้ และถ้าลูกหนี้ถอนทรัพย์นั้น ให้ถือว่าเสมือนว่าได้วางทรัพย์ไว้เลยต่อเมื่อลูกหนี้ แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์ว่า ตนยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วาง หรือ ถ้าเจ้าหนี้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์ว่าจะรับเอาทรัพย์นั้น สิทธิถอนทรัพย์ ที่ได้วางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ เป็นอันขาดลงตามนัยประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๔ วรรคสอง (๑) และ (๒) นอกจากนี้ใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๔ วรรคแรก ยังบัญญัติไว้มี ความว่า สิทธิของเจ้าหนี้เหนือทรัพย์ที่วางไว้นั้น เป็นอันระงับสิ้นไปเมื่อพ้น

เวลาสิบปีนับแต่ได้รับคำบอกกล่าวการวางทรัพย์ และเมื่อสิทธิของเจ้าหนี้เหนือทรัพย์ที่วางไว้ระงับสิ้นไปแล้ว แม้ลูกหนี้จะได้สละสิทธิถอนทรัพย์ที่วางไว้ ลูกหนี้ก็ยังชอบที่จะถอนทรัพย์นั้นได้ประกอบกับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๕ ได้บัญญัติไว้มีความว่า ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองแม้เมื่อหนี้ที่ประกันนั้นขาดอายุความแล้วก็ได้แต่จะบังคับเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกินกว่าห้าปีไม่ได้ ด้วยเหตุผลที่กฎหมายกำหนดไว้มีหลักเกณฑ์ตามนัยดังกล่าว การที่ นายแดง ผู้จำนองวางเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่ค้างชำระเป็นเวลาห้าปีต่อสำนักงานวางทรัพย์ และแม้จะได้แสดงเจตนาสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วางนั้นแล้วก็ไม่ทำให้หนี้ระงับสิ้นไปเมื่อหนี้ที่จำนองเป็นประกันไม่ระงับ การจำนองก็ย่อมไม่ระงับ (มาตรา ๗๔๔ (๑) แห่ง ป. พ. พ.) นายแดงจึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองยังไม่ได้ เมื่อ นายแดงวางทรัพย์ไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์แล้ว จะต้องรอให้เจ้าหนี้มาขอรับทรัพย์ที่วางนั้น หรือรอให้พ้นเวลาสิบปีนับแต่เจ้าหนี้ได้รับคำบอกกล่าวการวางทรัพย์เสียก่อน จึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองได้

เรื่องที่ ๓๖

การรับจำนองที่ดินของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลสัญชาติไทย

ประเด็นปัญหา

มีผู้ประกอบการกิจจอสั่งหาริมทรัพย์สอบถามมาว่า บุคคลธรรมดา สัญชาติไทยและนิติบุคคลสัญชาติไทยที่มีได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการ

เครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ สามารถทำนิติกรรม รับจํานองอสังหาริมทรัพย์ โดยทำหนังสือสัญญาจํานองและแจ้งจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒

ระเบียบคำสั่ง

หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๓๐๓/๕๔๓๗๔ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๒๖ เรื่อง บริษัท เจริญไทยเซ็นทรัลการลงทุน จำกัด รับจํานองที่ดิน เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๔๔๖๐ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๒๖

ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ตามมาตรา ๘ มาตรา ๕๐ และมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจ เงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่สองปีถึงห้าปี และ

ปรับตั้งแต่สองแสนบาทถึงห้าแสนบาท และปรับอีกไม่เกินวันละหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

๒. สำหรับคำว่า “กิจการเครดิตฟองซิเอร์” มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้ให้คำนิยามไว้ว่าหมายถึง “กิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทางค้ำปกติ” อย่างไรก็ตามเรียกว่าเป็น “ทางค้ำปกติ” นั้น กระทรวงการคลังได้เคยตอบข้อหารือของกระทรวงมหาดไทย ตามหนังสือ ที่ กค ๐๓๐๓/๕๔๓๗๔ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๒๖ ว่า “พิจารณาได้จากการกระทำและลักษณะของการกระทำรวมทั้งพฤติการณ์ทั้งหลายของผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นสาระสำคัญ เช่น บุคคลธรรมดาให้กู้ยืมเงินโดยรับจำนองเป็นครั้งคราว ย่อมมิใช่กิจการอันเป็นทางค้ำปกติ หากกระทำในลักษณะยึดถือเป็นอาชีพ ย่อมถือได้ว่าประกอบกิจการนั้นเป็นทางค้ำปกติ ส่วนนิติบุคคลประเภทห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อกระทำการกิจการร่วมกันด้วยประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้ แต่กิจการที่ทำตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ ย่อมถือได้ว่ามีเจตนากระทำการนั้นเป็นทางค้ำปกติของตน” ดังนั้น นิติบุคคลที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่อาจกระทำการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติได้ แต่การรับจำนองของนิติบุคคลเพื่อประกันหนี้เป็นอย่างอื่นที่ มิใช่ให้กู้ยืมเงิน นิติบุคคลสามารถรับจำนองได้เท่าที่ไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ เช่น นิติบุคคลว่าจ้างบุคคลมาเป็นพนักงานเพื่อดำเนินกิจการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของ

นิติบุคคลนั้น การที่นิติบุคคลรับจ้างเพื่อเป็นประกันหนี้ความเสียหายที่อาจเกิดจากการกระทำของพนักงานที่นิติบุคคลรับเข้าทำงาน ถือว่าเป็นกิจการโดยทั่วไปที่อยู่ในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล ชอบที่นิติบุคคลจะรับจ้างได้

เรื่องที่ ๓๗

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนจ้างที่ดินแปลงย่อยที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

ประเด็นปัญหา

สำนักงานที่ดินหรือกรณี บริษัท เอ. นำโฉนดที่ดินภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จำนวน ๔๐ แปลง ที่ยังไม่ได้ทำการจำหน่าย มาจดทะเบียนจ้างนองเป็นประกันหนี้บริษัทไว้กับธนาคาร บี. จำนวนเงินจ้างนองรวม ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยจ้างนองทั้ง ๔๐ โฉนดในสัญญาจ้างนองฉบับเดียวกัน แต่เฉลี่ยวงเงินจ้างนองที่โฉนดที่ดินแต่ละแปลงรับภาระหนี้ในวงเงินไม่เกินสองในสามของราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๒ (๔) โดยหาหรือมาในประเด็นว่า หากการจดทะเบียนจ้างนองรวม ๓๔

โฉนดและจำนวนเงินที่จำนองเป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ตลอดจนหลักเกณฑ์และวิธีการของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวแล้ว ในการจดทะเบียนจำนองพนักงานเจ้าหน้าที่ควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอย่างไร กล่าวคือ เรียกเก็บร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท จากจำนวนเงินจำนองทั้งหมด ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท หรือเรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนหนี้จำนองที่เฉลี่ยลงในโฉนดที่ดินแต่ละแปลง

ข้อกฎหมาย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๓ และ มาตรา ๓๖

ความเห็นกรมที่ดิน

การเฉลี่ยหนี้จำนองลงในโฉนดที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงตามข้อเท็จจริงที่สำนักงานที่ดินหาหรือมาข้างต้น เป็นการดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ตามข้อ ๒ (๔) ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าวกำหนดไว้เพื่อประโยชน์ในการชำระหนี้เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

แปลงย่อยที่จำนองไว้ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือเมื่อผู้จัดสรรไม่ชำระหนี้แล้ว โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้มีสิทธิชำระหนี้ตามจำนวนหนี้ที่เฉลี่ยไว้ โดยถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การเฉลี่ยหนี้ตามข้อ ๒ (๔) ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางข้างต้นจึงมิได้มีจุดมุ่งหมายเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด ดังนั้น การที่ บริษัท เอ ผู้จัดสรรที่ดินจะนำโฉนดที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรจำนวน ๓๔ แปลง ที่มีไว้เพื่อการจำหน่ายแต่ยังมีได้ทำการจำหน่าย จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ของบริษัทฯ ผู้จัดสรรที่ดินไว้กับ ธนาคาร บี โดยจำนองรวม ๓๔ โฉนดในสัญญาจำนองฉบับเดียวกันเป็นเงิน ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท หากการจำนองรวม ๓๔ โฉนด ซึ่งเป็นการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่น นอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะได้ ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางข้อ ๒ (๔) ครบถ้วนแล้ว ในการจดทะเบียนจำนองย่อมจะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท จากจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง (จำนวนทุนทรัพย์ที่จำนอง) ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ณ) กล่าวคือ เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงิน ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท คิดเป็น

เงินค่าธรรมเนียม ๒๐๐,๐๐๐ บาท มีใช้เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวน
หนี้จำนวนที่เฉลี่ยลงในโฉนดที่ดินแต่ละแปลง

เรื่องที่ ๓๘

ขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเพียงฝ่ายเดียว

ประเด็นปัญหา

ศาลล้มละลายมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ของ บริษัท บี โดยเด็ดขาด และ
บริษัท บี โดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ขายสิทธิเรียกร้องในหนี้ของลูกหนี้
ที่มีต่อ บริษัท บี จำนวน ๑๐๐ ราย ให้กับ บริษัท เอ มีกรณีพิจารณาว่า
เมื่อ บริษัท เอ รับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ดังกล่าวมาจาก บริษัท บี แล้ว
เมื่อหนึ่นั้นมีหลักประกัน บริษัท เอ จะนำหนังสือสัญญาขายสิทธิเรียกร้องที่
ทำไว้กับเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ยื่นขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง
ที่ดินที่ลูกหนี้นำมาจดทะเบียนจำนองไว้กับ บริษัท บี แต่เพียงฝ่ายเดียวโดย
คู่กรณีอีกฝ่ายไม่มายื่นขอจดทะเบียนด้วยจะได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒
๒. พระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ มาตรา ๒๒

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไว้ว่าให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นการที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะมายื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียวได้ถือเป็นข้อยกเว้นที่มีกฎหมายกำหนดให้กระทำได้นั้น เช่น กรณีไถ่ถอนจากจำนองหรือไถ่ถอนจากขายฝาก เมื่อผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือสลักหลังในสัญญานั้นว่า ได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ผู้จำนองหรือผู้ขายฝากนำหลักฐานดังกล่าวมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวได้ หรือกรณีของจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ กำหนดให้ฝ่ายที่ได้มานำคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลอันถึงที่สุดมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวได้ เป็นต้น เมื่อการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองตามประเด็นปัญหาข้างต้น ไม่มีกฎหมายกำหนดวิธีการให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนำหลักฐานการโอนสิทธิเรียกร้องมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในการจดทะเบียนคู่กรณีฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนจึงต้องมายื่นคำขอด้วยกันทั้งสองฝ่าย ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อฝ่ายผู้โอนคือบริษัท บี ถูกศาลสั่งพิทักษ์

ทรัพย์เด็ดขาด อำนาจในการจัดการทรัพย์สินหรือกระทำการอันจำเป็น เพื่อให้กิจการของบริษัท ปี ที่ถูกพิทักษ์ทรัพย์เสร็จสิ้นไปจึงเป็นของ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ตามมาตรา ๒๒ (๑) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๙๓ ในการขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง หลักประกันของลูกหนี้ อันเนื่องมาจากสัญญาขายสิทธิเรียกร้องดังกล่าว บริษัท ปี โดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ขายสิทธิเรียกร้องและบริษัท เอ ผู้ซื้อสิทธิเรียกร้องจึงต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกัน ทั้งสองฝ่าย ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๓๙

ไถ่ถอนจำนองบางราย

ประเด็นปัญหา

บริษัท เอ จำนองที่ดินรวมห้าโฉนดไว้กับผู้รับจำนองรวมกัน ๗ ราย ขณะนี้ลูกหนี้ตามสัญญาจำนองได้ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองรวม ๒ ราย จึงมีความประสงค์จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเป็นประกัน เฉพาะผู้รับจำนองที่ได้ชำระหนี้ครบถ้วนแล้วจะดำเนินการได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ (๑)
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒ วรรคแรก และมาตรา ๘๐

ความเห็นกรมที่ดิน

ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า การจำนองรายนี้ผู้จำนองได้จดทะเบียนจำนองไว้เพื่อเป็นประกันหนี้ของลูกหนี้หลายคนที่ได้ทำหนังสือรับสภาพหนี้ไว้กับเจ้าหนี้ผู้รับจำนองแต่ละราย หนี้ที่จำนองเป็นประกันมิได้เป็นหนี้ที่ลูกหนี้เป็นหนี้ต่อเจ้าหนี้ผู้รับจำนองร่วมกัน ลูกหนี้และเจ้าหนี้มิใช่เป็นลูกหนี้และเจ้าหนี้ร่วม และในการจดทะเบียนจำนองคู่กรณีก็ได้ระบุวงเงินที่จำนองแยกจากกันตามจำนวนที่เป็นหนี้กัน กรณีจึงเป็นเรื่องการจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน ผลในทางกฎหมายถือได้ว่า ที่ดินรายนี้ได้มีการจำนองไว้หลายราย แต่การจำนองแต่ละรายนั้นได้จำนองไว้ในลำดับเดียวกัน หากลูกหนี้ได้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายใดรายหนึ่งเสร็จสิ้นแล้ว ย่อมทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไปด้วย ตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงเท่ากับว่าเป็นการไถ่ถอนจากจำนองบางราย ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้ในประเภท “ไถ่ถอนจำนองบางรายรวมห้าโฉนด” โดยบรรยายข้อความลงไว้ด้านข้าง ท.ด. ๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้จำนองไว้ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ. เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน บัดนี้ บริษัท เอ ได้ไถ่ถอนจากจำนองที่มีต่อ ธนาคาร ซี และธนาคาร ดี ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม” สำหรับในบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ว่า บริษัท ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินตามสัญญาไว้กับผู้รับจำนองรายใดบ้าง และบัดนี้

บริษัทได้ไถ่ถอนจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายใด ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม ในการบันทึกถ้อยคำดังกล่าวถ้าผู้รับจำนองมายื่นขอจดทะเบียนด้วยก็ให้บันทึกถ้อยคำทั้งผู้จำนองและผู้รับจำนองไว้ แต่ถ้าผู้จำนองฝ่ายเดียวนำหลักฐานจากผู้รับจำนองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มาขอจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็บันทึกถ้อยคำผู้จำนองไว้แต่เพียงฝ่ายเดียว มีปัญหาว่าต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่น ๆ มาให้ถ้อยคำยินยอมหรือตกลงด้วยหรือไม่ เห็นว่าการจดทะเบียนจำนองเป็นการจำนองเพื่อประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกันการที่ลูกหนี้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้รายหนึ่งรายใด เป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้น ๆ เท่านั้น ไม่มีผลกระทบหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ๆ กล่าวคือ การจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้รายอื่น ๆ ยังคงมีอยู่ตามเดิม ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองบางรายจึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่น ๆ มาให้ถ้อยคำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด

เรื่องที่ ๔๐

การจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ประเด็นปัญหา

จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลง เอ และมีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลง เอ เพื่อค้ำประกันหนี้รายเดียวกัน เมื่อมีการชำระหนี้รายนี้เสร็จสิ้นแล้ว ผู้รับจำนองได้ทำการสลักหลังสัญญาจำนอง

ที่ดินแปลง เอ และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้างให้ลูกค้าไปดำเนินการไถ่ถอนจำนองเอง ได้รับแจ้งจากสำนักงานที่ดินว่า ไถ่ถอนจำนองให้ได้เฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างต้องให้ผู้รับจำนองและผู้จำนองมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองด้วยกัน ไม่อาจใช้วิธีการสลักหลังตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ จึงมีกรณีหารือว่า การไถ่ถอนจำนองสิ่งปลูกสร้างตามข้อเท็จจริงดังกล่าว ผู้รับจำนองจะสลักหลังสัญญาจำนองให้ผู้จำนองไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองแต่เพียงผู้เดียวได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้เฉพาะกรณีไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้นที่ผู้มีสิทธิในที่ดินสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนอง (ส่วนมากผู้รับจำนองจะใช้วิธีการเขียนสลักหลังไว้ด้านหลังหนังสือสัญญาจำนอง) ว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ไม่ครอบคลุมไปถึงการจำนองสิ่งปลูกสร้างด้วย ดังนั้น โดยหลักการ ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองสิ่งปลูกสร้างคู่กรณี (ผู้จำนองและผู้รับจำนอง) จึงย่อมต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนด้วยกัน แต่สำหรับข้อเท็จจริงของเรื่องนี้เป็นกรณีนำสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ได้จำนองไว้ก่อนแล้วไปจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์รวมกับ

ที่ดิน มีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจํานองเป็นประกันนี้ร่วมกันในหนี้รายเดียวกันตามสัญญาจํานองฉบับเดียวกัน อันเป็นลักษณะของการเพิ่มหลักประกันเข้าไปในสัญญาจํานองเดิม มิใช่เป็นการจํานองสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกันหนี้ต่างหากในอีกสัญญาจํานองหนึ่ง ฉะนั้น เมื่อผู้รับจํานองได้รับชำระหนี้ตามสัญญาจํานองเป็นการเสร็จสิ้นแล้ว สัญญาจํานองรวมถึงสัญญาจํานองเพิ่มหลักทรัพย์ย่อมระงับสิ้นไป มีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจํานองไว้เป็นหลักประกันตามสัญญาจํานองและสัญญาจํานองเพิ่มหลักทรัพย์พ้นจากการจํานองไปด้วย การจดทะเบียนไถ่ถอนจํานองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงสามารถดำเนินการได้ด้วยวิธีการตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ ผู้รับจํานองสละหลังการรับชำระหนี้ในสัญญาจํานองที่ดิน และสัญญาจํานองเพิ่มหลักทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักฐานการชำระหนี้ แล้วมอบให้ผู้จํานองพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนำไปจดทะเบียนไถ่ถอนจากจํานองทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่ต้องแยกว่าการจดทะเบียนไถ่ถอนจํานองที่ดินใช้วิธีสละหลังสัญญา ไถ่ถอนจํานองสิ่งปลูกสร้างต้องให้คู่กรณียื่นคำขอด้วยกันแต่อย่างใด

เรื่องที่ ๔๑

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่อยู่ระหว่างการจำนอง

ประเด็นปัญหา

ด้วยมีผู้ขอให้กรมที่ดินยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ ซึ่งวางทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินระหว่างจำนองได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยอ้างว่าคำสั่งดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะไม่มีกฎหมายกำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่อยู่ระหว่างการจำนองต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองแต่อย่างใด

ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินสั่งการให้นำประเด็นปัญหาดังกล่าวเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาว่า คำสั่งดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และถ้าไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องแก้ไขหรือไม่ และที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินมีมติว่า “โดยที่กรมที่ดินในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่จำเป็นต้องมีหน้าที่ดูแลความถูกต้องทางทะเบียน และป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน เมื่อคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ มีวัตถุประสงค์ที่จะป้องกันมิให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกผู้สุจริต ที่สิทธิของตนอาจ

ได้รับผลกระทบจากผลของมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น จึงควรให้คงเดิมคำสั่งนี้ไว้ไม่ต้องแก้ไข” ซึ่งกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นชอบกับมติที่ประชุมดังกล่าว สรุปว่าไม่มีการยกเลิกหรือแก้ไขคำสั่งกรมที่ดินที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ ดังนั้น กรณีที่ดินจดทะเบียนจำนองไว้แล้ว และเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปในระหว่างการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมแล้ว จะโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐาน หรือทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ได้ ยกเว้นกรณีดังต่อไปนี้

๑. กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างจำนองเป็นการจำนองลำดับหลังตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๒ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองลำดับก่อนยินยอม

๒. กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างจำนองเป็นการจดทะเบียนการเช่าและไม่มีหนังสือยินยอมจากผู้รับจำนอง ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๔๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๗ กล่าวคือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเช่าภายหลังนั้นอาจถูกเพิกถอนได้ตามมาตรา ๒๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากกระทำลงไปโดยรู้ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย เมื่อคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้

จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง จึงบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้เป็นหลักฐาน แล้วจึงจะจดทะเบียนต่อไปได้

เรื่องที่ ๔๒

การจดทะเบียนการระจำยอมตามคำพิพากษาศาลโดยไม่ได้โฉนดที่ดินมา

ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิการระจำยอมลงในโฉนดที่ดินของจำเลยโดยให้ตกอยู่ในบังคับการระจำยอมของโฉนดที่ดินของโจทก์ หากจำเลยไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย แต่โจทก์ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ฉบับเจ้าของที่ดินไปยื่นขอจดทะเบียนได้ เนื่องจากจำเลยไม่ยอมส่งมอบ ให้มีประเด็นพิจารณาว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์เพื่อจดทะเบียนสิทธิการระจำยอมให้แก่โจทก์ ตามข้อ ๑๗ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๗ โดยถือว่าเป็นกรณีมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลได้หรือไม่ ถ้าออกใบแทนไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีวิธีดำเนินการจดทะเบียนการระจำยอมตามคำพิพากษาให้แก่โจทก์ได้อย่างไร จะจดทะเบียนลงในโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ มาตรา ๗๒ และ
มาตรา ๗๕

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๓)

ความเห็นกรมที่ดิน

เจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์จะอาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๗
(๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ขอยกโฉนดที่ดิน
แปลงการยทรัพย์เพื่อจดทะเบียนการย้ายตามคำพิพากษาศาล โดยที่
ตนเองมิได้เป็นเจ้าของที่ดินเป็นการขัดต่อบทบัญญัติมาตรา ๖๓ แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถยกโฉนดที่ดิน
โฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนการย้ายให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาได้ การที่
จะปฏิบัติตามคำพิพากษาศาลควรดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

(๑) เรียกโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์จากจำเลย เพราะถือว่า
ความจำเป็นที่จะต้องจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาล โดยปฏิบัติ
ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๓๔๘๘ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน
๒๕๖๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๑๘๘๘ ลงวันที่
๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๒

(๒) หากพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกโฉนดที่ดินแล้วยังไม่ได้โฉนดมา
พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนลงในโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์เพียง

ฉบับเดียวไม่ได้ เนื่องจากตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒ บัญญัติให้
 ผู้มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
 มาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และมาตรา ๗๕ บัญญัติให้
 พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจดทะเบียนในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและ
 ฉบับสำนักงานที่ดินให้ตรงกัน ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถ
 จดทะเบียนภาระจำยอมลงในโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ฉบับสำนักงานที่ดิน
 โดยไม่จดลงในโฉนดที่ดินแปลงการยทรัพย์ฉบับเจ้าของที่ดินด้วยได้

(๓) เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาให้กับเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์
 พนักงานเจ้าหน้าที่ควรดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาศาล
 โดยบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินแปลงสามยทรัพย์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน
 และฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๐๔
 ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๐๔

(๔) เมื่อจดทะเบียนภาระจำยอมตามคำพิพากษาศาลลงในโฉนด
 ที่ดินแปลงสามยทรัพย์แล้ว ให้หมายเหตุลงในสารบัญจดทะเบียนของโฉนด
 ที่ดินแปลงการยทรัพย์ฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับ
 ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
 จังหวัด.....ตามคำพิพากษาอันถึงที่สุดของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....
 ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนาม
 พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ หากเจ้าของที่ดินแปลงการยทรัพย์
 มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ในที่ดิน ให้แจ้งคู่กรณีทราบเป็น
 ลายลักษณ์อักษร แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้

เรื่องที่ ๔๓**การรวมโฉนดที่ดินระหว่างภาระจำยอม****ประเด็นปัญหา**

การรวมโฉนดและแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินที่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมผูกพันอยู่แต่ต่างบันทึกข้อตกลง โดยเจ้าของภาระทรัพย์สินยินยอมให้ที่ดินแต่ละโฉนดของตนที่นำมาขอรวมโฉนดและแบ่งแยกในนามเดิมตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม แต่เจ้าของสามยทรัพย์ไม่อาจมาให้คำถ้อยคำยินยอมได้ จะเป็นการขัดต่อกฎหมายหรือไม่ หากไม่ขัดต่อกฎหมายจะมีวิธีดำเนินการอย่างไร

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๐ และมาตรา ๑๓๙๔

ระเบียบคำสั่ง

๑. คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
๒. คำสั่งกรมที่ดินที่ ๗/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๐๔
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๓๘๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๒๒ ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐมและเวียนให้ทุกจังหวัดทราบตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๖๖๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓

ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๐ บัญญัติห้ามเจ้าของภารยทรัพย์ประกอบกรรมใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกเท่า่นั้น การรวมภารยทรัพย์มิได้ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดลงหรือเสื่อมความสะดวกแต่อย่างใด เพราะเมื่อรวมโฉนดแล้ว ประโยชน์แห่งภาระจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ยังคงมีอยู่ตามเดิมไม่เปลี่ยนแปลง และทางทะเบียนสามารถจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดแปลงรวมได้ เนื่องจากภาระจำยอมเป็นเรื่องเกี่ยวกับการใช้ตัวทรัพย์ต่างจากจำนองซึ่งเป็นเรื่องหนี้ เมื่อมีการบังคับจำนองสิทธิของผู้รับจำนองมีเพียงจะบังคับเหนือที่ดินแปลงที่จำนองเท่านั้น จะบังคับคลุมไปเหนือที่ดินแปลงอื่นที่มีได้จำนองประกันหนี้รายเดียวกันนั้นไม่ได้ การรวมโฉนดที่มีการจดทะเบียนจำนองจึงจำเป็นต้องมีการจดทะเบียนจำนองรวมโฉนดไว้ ดังนั้น การรวมโฉนดที่ดินในกรณีที่ดินเดิมมีการจดทะเบียนภาระจำยอมครอบติดอยู่ โดยมีได้จดทะเบียนภาระจำยอมรวมโฉนดไว้ จึงไม่เป็นการขัดต่อกฎหมายแต่อย่างใด

๒. เมื่อปรากฏว่าเจ้าของภารยทรัพย์ยอมให้ที่ดินแต่ละโฉนดของตนที่นำมาขอรวมโฉนดและแบ่งแยกในนามเดิมตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมตามที่ได้จดทะเบียนไว้การรวมโฉนดและแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินแปลงภารยทรัพย์จึงมิได้ขัดต่อกฎหมายและหลักการทางทะเบียน เพียงแต่ไม่เป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ เท่านั้น จึงสามารถนำมารวมโฉนดได้ และไม่ต้องให้เจ้าของสามยทรัพย์ให้คำยินยอม

๓. สำหรับการแบ่งแยกต่อไปเมื่อได้รวมโฉนดแล้วจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของสามยทรัพย์หรือไม่นั้น ต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงภาระจำยอมที่จดทะเบียนไว้ที่ระบุแนวเขตทางภาระจำยอมไว้แน่ชัดในบันทึกข้อตกลงหรือไม่ ถ้าระบุแนวเขตไม่แน่ชัด เพียงแต่หมายสีไว้ในรูปแผนที่โดยสังเขปเท่านั้นก็ไม่อาจทราบได้ว่าทางภาระจำยอมมีขอบเขตแค่ไหน ดังนั้น การจดทะเบียนแบ่งแยกออกไปจะทำให้ที่ดินแปลงใดครอบภาระจำยอมและจะทำให้ที่ดินแปลงใดพ้นจากภาระจำยอม เนื่องจากไม่มีภาระจำยอมและต้องนั้นเป็นข้อเท็จจริง หากพิสูจน์ได้แน่ชัดว่าส่วนที่ดินที่แบ่งแยกออกไปแปลงใดไม่มีภาระจำยอมและต้องจริง ๆ ก็ย่อมให้ที่ดินแปลงนั้นพ้นจากภาระจำยอมได้โดยเจ้าของสามยทรัพย์ไม่ต้องมาให้ความยินยอมกรณีข้อเท็จจริงไม่ปรากฏชัดว่าที่ดินแปลงใดมีภาระจำยอมและต้องหรือไม่ หากเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์มาให้คำรับรองว่าแปลงใดไม่และต้องก็จดทะเบียนให้ที่ดินแปลงนั้นพ้นจากภาระจำยอมได้ แต่ถ้าเจ้าของสามยทรัพย์ไม่มาให้คำรับรอง การจะให้พ้นภาระจำยอมได้โดยเห็นว่าการะจำยอมส่วนนั้นไม่ใช่หรือใช้ไม่ได้ตามรูปการ ก็ต้องใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้ศาลสั่งตามมาตรา ๑๓๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เรื่องที่ ๔๔**การจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมตามคำสั่งศาล****ประเด็นปัญหา**

สำนักงานที่ดินรายงานการเพิกถอนรายการจดทะเบียนภาระจำยอมตามมาตรา ๖๑ วรรค ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินให้กรมที่ดินทราบ เนื่องจากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนภาระจำยอมด้วยพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ภาระจำยอมสิ้นไปตามมาตรา ๑๓๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะเหตุไม่ได้ใช้ทางภาระจำยอมมานานกว่า ๑๐ ปี

ข้อกฎหมาย

๑. มาตรา ๖๑ วรรค ๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. มาตรา ๑๓๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เหตุที่ศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมก็ด้วยเห็นว่า ภาระจำยอมสิ้นไปตามมาตรา ๑๓๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะเหตุไม่ได้ใช้ทางภาระจำยอมมานานกว่า ๑๐ ปี ไม่ใช่เพราะว่าการจดทะเบียนภาระจำยอมเป็นโมฆะหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในทางปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งศาลอันถึงที่สุด พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องจดทะเบียนในประเภท

“เลิกภาระจำยอม (ตามคำสั่งศาล....)” ไม่ใช่เพิกถอนรายการจดทะเบียน
ภาระจำยอม ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๔๕

การแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมตามคำพิพากษาคตามยอม

ประเด็นปัญหา

โฉนดที่ดินมีชื่อ นาย ก. นาย ข. นาย ค. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน
นาย ค. ตาย และทายาทยังมีได้ขอรับมรดก ต่อมา นาย ก. และทายาท
ของ นาย ค. บางคนได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้อง นาย ข. เป็นจำเลย เพื่อขอให้
ศาลสั่งให้ นาย ข. แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมที่ดิน ระหว่างการพิจารณา
โจทก์จำเลยตกลงประนีประนอมยอมความกันได้โดยจำเลยตกลงจะไป
แบ่งแยกที่ดินตามคำขอของโจทก์ หากไม่ไปให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดง
เจตนา ศาลพิพากษาคตามยอม มีกรณีพิจารณาว่า นาย ก. และทายาทของ
นาย ค. จะแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมโดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของ
นาย ค. ผู้ตายได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. มาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
๒. มาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณา
ความแพ่ง

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓ และคำพิพากษาฎีกา
ที่ ๑๐๕๓/๒๕๓๙

ความเห็นกรมที่ดิน

การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นการตกลงกันในระหว่างเจ้าของรวม และโดยที่การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนอย่างหนึ่งตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ในกรณีผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนได้ถึงแก่กรรมไปแล้ว ทายาทหรือผู้จัดการมรดกของบุคคลดังกล่าวจึงต้องจดทะเบียนโอนมรดกหรือจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในส่วนของผู้ถึงแก่กรรมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินเสียก่อน เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินนั้นต่อไปได้ หากทายาทหรือผู้จัดการมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ได้ถึงแก่กรรมไปแล้วยังไม่จดทะเบียนรับโอนมรดกหรือไม่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของผู้ถึงแก่กรรมยอมทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ ประกอบกับคำพิพากษาดำเนินคดีมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ทำสัญญากันเท่านั้น หาได้มีผลผูกพันกองมรดกหรือทายาทของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินที่ถึงแก่กรรมไปแล้ว รวมทั้งบุคคลภายนอก เช่น พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓ และ ๑๐๕๓/๒๕๓๙) นาย ก. และทายาทบางคนของ นาย ค. ที่เป็นโจทก์ จึงไม่อาจกล่าวอ้างคำพิพากษาดำเนินคดีเพื่อขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่รังวัดและจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยใช้คำพิพากษาดำเนินคดีแทนการแสดงเจตนา

ของ นาย ค. ผู้ตาย และทายาทอื่นของ นาย ค. ผู้ตาย ที่มีได้เป็นคู่ความในคดีด้วยได้ เพราะขัดกับมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เรื่องที่ ๔๖

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความ

ประเด็นปัญหา

สำนักงานที่ดินส่งข้อหาหรือของสำนักงานบังคับคดีให้กรมที่ดินพิจารณากรณีศาลมีหมายบังคับคดีตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีตามคำพิพากษตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่งระหว่าง นาย ม. โจทก์ นาย ภ. จำเลย ว่าโจทก์ผู้มีสิทธิจดทะเบียนสามารถนำคำพิพากษตามยอมยื่นขอจดทะเบียนสิทธิการได้มาโดยศาลสั่งตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๘ ประกอบกับข้อ ๙ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ บัญญัติว่า “การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้วให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ข้อ ๔ (๒) กำหนดว่า “การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมให้ดำเนินการดังนี้

(๑)

(๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่งให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาลโดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย”

ความเห็นกรมที่ดิน

การได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ข้อ ๔ มีความหมายเดียวกับการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตามมาตรา ๑๒๔๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยผลแห่งกฎหมาย การได้มาโดยการรับมรดกไม่ว่าจะเป็นการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือเป็นผู้รับพินัยกรรม และการได้มาโดยคำพิพากษาของศาล แต่สำหรับการจะได้สิทธิตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งศาลมีคำพิพากษายอมแล้ว ไม่ถือเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๔๓/๒๕๔๖ (ประชุมใหญ่), ๙๙๓๖/๒๕๓๙ สัญญาประนีประนอมยอมความ

กระทำในศาล และศาลมีคำพิพากษาตามยอมด้วย เป็นการได้มาโดยนิติกรรม) แต่ถือว่าผู้ได้มานั้นอยู่ในฐานะที่จะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้แล้ว จึงมีสิทธิดีกว่าเจ้าหนี้อื่น ดังนั้น การจดทะเบียนตามคำพิพากษิตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความจึงไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๙ (๒) ได้ ส่วนจะจดทะเบียนประเภทใดนั้น ต้องพิจารณาจากคำพิพากษาของศาลว่าเป็นเรื่องอะไร เช่น ถ้าคู่กรณีฟ้องร้องกันในเรื่องซื้อขายแล้วตกลงประนีประนอมยอมความกันขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จดทะเบียนได้ในประเภทขายและเพื่อให้ปรากฏหลักฐานในทางทะเบียนว่าเป็นกรณีได้สิทธิมาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ในการจดทะเบียนก็ชอบที่จะวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท. ค. ๑) และในสารบัญจดทะเบียนว่า “ตามคำพิพากษิตามยอมของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.) โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

เรื่องที่ ๔๗

การจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาล กรณีศาลมิได้สั่งให้ใช้
คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของคู่ความ

ประเด็นปัญหา

นายดำนำโฉนดที่ดินที่มีชื่อนายดำ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนายเขียว พร้อมด้วยคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่า นายเขียวถือที่ดินไว้แทนนายดำ ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของนายดำแต่เพียงผู้เดียว มายื่นขอจดทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นกรรมสิทธิ์ของนายดำทั้งแปลง สำนักงานที่ดิน เห็นว่า ศาลมิได้สั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนายเขียว ดังนั้น จึงไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่นายดำ โดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนายเขียวได้ จึงมีประเด็นพิจารณาว่า กรณีดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลให้นายดำเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพียงผู้เดียวได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘
๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ ข้อ ๙
๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๐๘/๒๕๔๐

๕. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑
เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๘ กำหนดว่าการขอจดทะเบียนซึ่งได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๘ ได้กำหนดให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” และการได้มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ตรงกับคำว่า “การได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม” ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หมายถึงการได้มาโดยคำพิพากษาของศาลด้วย ซึ่งมีคำอธิบายอยู่ในคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๒/๒๔๘๘ ว่า คำพิพากษาซึ่งแสดงให้บุคคลได้สิทธิหรือมีสิทธิอย่างใดนั้น บุคคลนั้นย่อมได้สิทธิหรือมีสิทธิตามคำพิพากษาโดยสมบูรณ์และใช้ยื่นคู่กรณีได้เสมอแม้เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องจดทะเบียน ฉะนั้น เมื่อศาลฎีกาพิพากษาว่านายคำมีกรรมสิทธิในที่ดินทั้งแปลง นายคำก็ย่อมได้สิทธิตามคำพิพากษานั้น และใช้ยื่นคู่กรณีได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงถือได้ว่านายคำเป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมและมีสิทธิขอจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏชื่อของตนแต่เพียงผู้เดียวในโฉนดที่ดินตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้นายคำไปใช้

สิทธิทางศาลบังคับให้นายเขียวมาจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่นายดำ หรือให้ศาลมีคำสั่งให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนายเขียวอีก (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐๘/๒๕๕๐) โดยจดทะเบียนประเภท “โอนเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล” อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

เรื่องที่ ๔๘

**การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาย่อมตามสัญญา
ประนีประนอมยอมความ**

ประเด็นปัญหา

โจทก์ฟ้องศาลขอให้พิพากษาว่าที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากผู้ร้องได้ครอบครองทำประโยชน์มานานกว่าสิบปีระหว่างพิจารณาคดี โจทก์จำเลยได้ทำความตกลงประนีประนอมยอมความโดยจำเลยยอมโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และศาลได้มีคำพิพากษายอมให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ แต่เมื่อโจทก์นำคำพิพากษายอมและสัญญาประนีประนอมยอมความยื่นขอจดทะเบียนโดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย พนักงานเจ้าหน้าที่กลับจดทะเบียนไว้ในประเภทขาย ซึ่งโจทก์เห็นว่าไม่ตรงกับข้อเท็จจริงจึงขอให้แก้ไข

ระเบียบคำสั่ง

คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑

ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า จากหลักฐานคำฟ้อง สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอม ไม่ปรากฏว่าเป็นการฟ้องกันในเรื่องซื้อขายที่ดิน และศาลมิได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้โจทก์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนประเภท “ขาย” หรือ “ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์” ได้ เมื่อคำพิพากษาไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด จึงต้องถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ โดยรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษตามยอมศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “ขาย (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.)” จึงเป็นการจดทะเบียนผิดประเภทอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องแก้ไขให้เป็นการถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๔๙

การบังคับคดีตามคำพิพากษา

ประเด็นปัญหา

นางสละ ได้ร้องเรียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้ยกเลิกเพิกถอนกระบวนการรังวัดแบ่งแยกที่ดินตามคำพิพากษาตามคำขอของนางสละย ที่ได้ดำเนินการมาแล้วทั้งหมด โดยอ้างว่านางสละยไม่อาจบังคับคดีตามคำพิพากษาได้ เนื่องจากล่วงเลยระยะเวลา ๑๐ ปี นับแต่ศาลมีคำพิพากษาแล้วตามมาตรา ๒๗๑ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จังหวัดจึงส่งเรื่องหารือมา

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๗๑
๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๓๙/๒๕๕๖

ความเห็นกรมที่ดิน

มาตรา ๒๗๑ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งบัญญัติถึงกำหนดเวลาในการบังคับคดีว่า ถ้าคู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายแพ้คดีหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งทั้งหมดหรือบางส่วน คู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายชนะคดีหรือเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาชอบที่จะร้องขอให้บังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งได้ภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งโดยอาศัยหรือตามคำบังคับที่ออกตาม

คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น ถ้าพ้นกำหนดดังกล่าวแล้วก็จะขอให้บังคับคดีไม่ได้ ประกอบกับได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๓๙/๒๕๔๖ วินิจฉัยว่า เมื่อศาลพิพากษาให้จำเลยทั้งแปดจัดการรับมรดกที่ดินพิพาท แล้วจัดการโอนให้โจทก์ตามสัญญาจะซื้อจะขาย หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา การบังคับคดีของโจทก์คือ การนำคำพิพากษาดังกล่าวไปขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินพิพาทมาเป็นของจำเลยทั้งแปดแล้วจดทะเบียนโอนขายจากจำเลยทั้งแปดไปเป็นของโจทก์โดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งแปดภายในกำหนด ๑๐ ปี นับแต่คดีถึงที่สุด หากเกินกำหนดดังกล่าวโจทก์ก็ไม่อาจบังคับคดีได้ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องที่จังหวัดहारหรือปรากฏว่า ศาลได้มีคำพิพากษตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้ นางสาว จำเลย แบ่งแยกที่ดินให้กับนางสลุย โจทก์ หากไม่ไปดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นเครื่องแสดงเจตนา การบังคับคดีของโจทก์ก็คือ การนำคำพิพากษตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว มาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินโดยใช้คำพิพากษตามยอมแทนการแสดงเจตนาของจำเลย (กรณีจำเลยไม่ยอมมาแบ่งแยก) นางสาว โจทก์ จึงต้องนำคำพิพากษาและสัญญาประนีประนอมยอมความมายื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ดำเนินการดังกล่าวภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด เมื่อฝ่าย นางสาว จำเลย ได้แย้งว่าโจทก์ไม่มีสิทธิบังคับคดี เนื่องจากไม่ได้บังคับคดีภายใน ๑๐ ปี นับแต่ศาลมีคำพิพากษาหากข้อเท็จจริงในทางการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ปรากฏว่าฝ่ายโจทก์นำคำพิพากษา

ตามยอมและสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน โดยขอให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยเมื่อเกิน ๑๐ ปีนับแต่วันที่คดีถึงที่สุด ซึ่งโจทก์ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากขัดกับมาตรา ๒๗๑ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจที่จะดำเนินการให้ได้เช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เพื่อให้กรณีเป็นที่ยุติพนักงานเจ้าหน้าที่ควรมีหนังสือแจ้งข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ และแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกาตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๓๘/๒๕๔๖ ไปให้ศาลทราบพร้อมทั้งสอบถามศาลว่า ณ ขณะนี้ โจทก์ยังสามารถบังคับคดีโดยนำคำพิพากษาดำเนินการตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยใช้คำพิพากษาเป็นเครื่องแสดงเจตนาของจำเลยตามมาตรา ๒๗๑ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้หรือไม่ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรก็ปฏิบัติไปตามนั้น

เรื่องที่ ๕๐

จดทะเบียนสมรสแล้วหย่าก่อนอายุครบ ๒๐ ปี

ประเด็นปัญหา

นายสุดคะเนจดทะเบียนสมรสกับนางสาวสุดคะเน เมื่ออายุได้ ๑๗ ปีบริบูรณ์ และจดทะเบียนหย่าเมื่ออายุ ๑๘ ปี ขณะนี้ นายสุดคะเน มีอายุได้ ๑๙ ปี ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินต่อ ธนาคาร A มีปัญหาว่า

นายสุดคะเนบรรลุนิติภาวะโดยการสมรสแล้วหรือไม่ การจดทะเบียนหย่าจะ
ทำให้ความเป็นผู้เยาว์กลับคืนมาหรือไม่

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๐

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อนายสุดคะเนทำการสมรสเมื่ออายุ ๑๗ ปีบริบูรณ์ นายสุดคะเน
จึงเป็นผู้บรรลุนิติภาวะตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ แม้นายสุดคะเนจะได้ทำการจดทะเบียนหย่ากับนางสาวสุดคะเน
เมื่ออายุยังไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ก็ตาม เมื่อไม่มีบทบัญญัติกฎหมาย
กำหนดให้ผู้เยาว์ที่บรรลุนิติภาวะตามมาตรา ๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์กลับคืนสู่สถานะเป็นผู้เยาว์อีกเมื่อขาดจากการสมรส จึงไม่มีเหตุ
อันใดที่จะทำให้ให้นายสุดคะเน กลับเป็นผู้เยาว์ได้อีก นายสุดคะเนยังเป็นผู้
บรรลุนิติภาวะอยู่

เรื่องที่ ๕๑

บริษัทจำกัดที่จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วขอให้ที่ดิน

ประเด็นปัญหา

บริษัท A โดย นาย ส. ผู้ชำระบัญชีได้ยื่นคำขอจดทะเบียนให้
ที่ดินแก่ นาง จ. จากข้อเท็จจริงปรากฏว่า บริษัท A ได้จดทะเบียนยกเลิก

บริษัทจำกัดและได้แต่งตั้งให้ นาย ส. เป็นผู้ชำระบัญชีของบริษัท ต่อมา นาย ส. ผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วก่อนวันที่มายื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินจึงมีกรณีพิจารณาว่าเมื่อบริษัท A ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทและต่อมาได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว นาย ส. ผู้ชำระบัญชีจะมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทที่เหลืออยู่ได้อีกต่อไปหรือไม่

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๕๐ มาตรา ๑๒๕๙ มาตรา ๑๒๗๐ และมาตรา ๑๒๗๑

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีตามประเด็นพิจารณาข้างต้นได้มีการหารือไปยังคณะกรรมการกฤษฎีกาและคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่า การชำระบัญชีที่มีข้อบกพร่องปรากฏขึ้นในภายหลังการจดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้วจะมีวิธีการแก้ไขอย่างไรควรหารือแนวทางปฏิบัติกับกรมทะเบียนการค้าเสียก่อน จากการหารือแนวทางปฏิบัติกับกรมทะเบียนการค้า ได้รับแจ้งว่าเมื่อบริษัท A ได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วถือว่าเป็นที่สุดแห่งการชำระบัญชีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๗๐ นาย ส. ผู้ชำระบัญชีคงมีหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒๗๑ เท่านั้น ไม่มีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทที่เหลืออยู่ได้อีกต่อไป แต่เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่า บริษัท A ยังคงมีทรัพย์สินเหลืออยู่ และยังไม่ได้รับการชำระสะสางให้เสร็จสิ้นตามมาตรา ๑๒๕๐ การชำระบัญชีของ บริษัท A จึงยังไม่

สำเร็จลงตามมาตรา ๑๒๗๐ นาย ส. ผู้ชำระบัญชีจึงชอบที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีที่ไม่สมบูรณ์ตามขั้นตอนของกฎหมายได้ มิใช่เป็นอำนาจหน้าที่ของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทที่จะใช้อำนาจแต่โดยลำพังในการเพิกถอนการจดทะเบียน กรณีจึงควรดำเนินการตามความเห็นของกรมทะเบียนการค้า โดยให้ นาย ส. ผู้ชำระบัญชีไปร้องขอต่อศาลให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี เพื่อให้ นาย ส. ผู้ชำระบัญชีกลับมาใช้อำนาจทำการชำระบัญชีต่อไป

เรื่องที่ ๕๒

ชุมชนของจดทะเบียนการเช่าที่ดิน

ประเด็นปัญหา

ชุมชนซึ่งมิได้มีฐานะเป็นนิติบุคคลจะขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินในนามของชุมชน ได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ และมาตรา ๕๓๗

ความเห็นกรมที่ดิน

การเช่าเป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่งซึ่งตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดองค์ประกอบของการทำนิติกรรมไว้สรุปความได้ว่า นิติกรรมเป็นการกระทำของบุคคลโดยการแสดงเจตนาโดย

ชอบด้วยกฎหมายโดยมุ่งจะผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและโดยความสมัครใจ เพื่อก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับสิทธิ เมื่อตามกฎหมาย สิทธิ และหน้าที่เป็นเรื่องของบุคคลโดยเฉพาะ นิติกรรมจึงต้องเป็นการกระทำของ บุคคล สิ่งซึ่งไม่ใช่บุคคลจึงไม่อาจทำนิติกรรมเพื่อก่อสิทธิและหน้าที่ผูกพันกัน ได้ และโดยที่บุคคลตามกฎหมายมีสองประเภท คือ บุคคลธรรมดา และ นิติบุคคล แต่ชุมชนตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน หมายถึง หมู่ชน กลุ่มคนที่อยู่รวมกันในสังคมขนาดเล็ก อาศัยอยู่ในอาณาบริเวณ เดียวกันและมีผลประโยชน์ร่วมกัน มิได้มีสภาพนิติบุคคลตามกฎหมาย ในการที่จะเข้าทำนิติกรรมใด ๆ ให้มีผลผูกพันชุมชนได้ ชุมชนจึงไม่สามารถ ที่จะจดทะเบียนการเข้าในนามของชุมชนได้ อย่างไรก็ตาม หากชุมชนใน หมู่บ้านมีความประสงค์จะทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการทำ กิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน ก็ควรที่จะรวมตัวกันก่อตั้งเป็นสมาคมหรือสหกรณ์ เพื่อให้มีสภาพเป็นนิติบุคคลในอันที่จะมีสิทธิและหน้าที่ตามนัยบทบัญญัติแห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่นภายในขอบอำนาจหน้าที่ หรือวัตถุประสงค์ ตามที่ได้บัญญัติหรือได้กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ และมาตรา ๖๗ หรือหากชุมชนไม่สะดวกที่จะรวมตัวกันก่อตั้ง เป็นสมาคมหรือสหกรณ์ อาจจะให้แต่ละบุคคลทำสัญญาเช่าหรือเช่าบางส่วน ตามเนื้อที่ที่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นราย ๆ ก็ได้

เรื่องที่ ๕๓

การจดทะเบียนเช่าช่วงต่อเป็นทอด ๆ

ประเด็นปัญหา

กรณีที่ได้จดทะเบียนการเช่าและเช่าช่วงที่ดินไว้แล้ว และสัญญาเช่ากับสัญญาเช่าช่วงยังไม่สิ้นกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่าช่วงต้องการที่จะให้บุคคลอื่นเช่าช่วงที่ดินนั้นต่อไปอีกทอดหนึ่ง โดยที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า) และผู้เช่ารายแรกให้คำยินยอม พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนการเช่าช่วงทอดต่อไปได้หรือไม่ หากจดทะเบียนได้จะต้องจดทะเบียนในประเภทใด

ความเห็นกรมที่ดิน

สัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่ง จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ เช่นเดียวกับสัญญาอื่น ๆ กล่าวคือ ถ้าเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ก็จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นก็จะฟ้องร้องบังคับคดีได้แค่เพียงสามปี เมื่อสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่ง การจดทะเบียนเช่าช่วงจึงได้อนุโลมปฏิบัติทำนองเดียวกันกับการจดทะเบียนเช่า เพียงแต่ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนให้ชัดเจนว่า “เช่าช่วง” และในหนังสือสัญญาเช่าช่วงที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุชื่อคู่สัญญาฝ่ายผู้ให้เช่าว่า “ผู้ให้เช่าช่วง” ฝ่ายผู้เช่าว่า

“ผู้เช่าช่วง” เมื่อตามกฎหมายมิได้บัญญัติให้การเช่าช่วงมีได้ทอดเดียว สัญญาเช่าช่วงจึงอาจจะมีหลายทอดได้ โดยในการจดทะเบียนเช่าช่วงทอดต่อไปก็ใช้ชื่อประเภทเดียวกันว่า “เช่าช่วง” โดยพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถอนุมานปฏิบัติทำนองเดียวกับการจดทะเบียนเช่าช่วงทอดแรกได้

เรื่องที่ ๕๔

หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส

ประเด็นปัญหา

นาย ก. ยื่นขอจดทะเบียนขายที่ดินซึ่งเป็นสินสมรส โดยหนังสือยินยอมคู่สมรสที่ นาย ก. นำมาแสดงระบุเพียงว่ายินยอมให้ นาย ก. ขายที่ดินที่จังหวัดนั้นได้ไม่ได้ระบุเครื่องหมายที่ดินให้ชัดเจนว่า ขายที่ดินโฉนดเลขที่เท่าใด ตำบล อำเภอใด เช่นนี้ หนังสือยินยอมดังกล่าวจะใช้เป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนโดยถือถือว่าคู่สมรสของ นาย ก. ได้ให้ความยินยอมให้ นาย ก. ทำการขายที่ดินแปลงดังกล่าวได้แล้วหรือไม่ คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘๖/๒๕๓๘ วินิจฉัยว่า ความยินยอมให้ทำนิติกรรมของสามีภรรยาไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องให้ความยินยอมเฉพาะเรื่องเฉพาะราย หรือจะให้ความยินยอมเป็นการล่วงหน้าและตลอดไปไม่ได้ และโดยสภาพแล้วความยินยอมให้ทำนิติกรรม ผู้ให้ความยินยอมสามารถให้ความยินยอมเฉพาะเรื่องเฉพาะรายหรือตลอดไปก็ได้

ความเห็นกรมที่ดิน

เห็นว่า ไม่มีกฎหมายบังคับว่าความยินยอมให้ทำนิติกรรมของสามี ภรรยาต้องทำการเฉพาะเรื่องเฉพาะราย (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘๖/๒๕๓๘) เมื่อในหนังสือยินยอมฉบับที่ นาย ก. นำมาเป็นหลักฐานประกอบคำขอจดทะเบียนระบุว่า ยินยอมให้ นาย ก. ทำนิติกรรมโอนขายที่ดินที่จังหวัดนั้นได้ ลงชื่อ..... คู่สมรสของ นาย ก. เป็นผู้ให้ความยินยอม และที่ดินที่ นาย ก. ขายก็ตั้งอยู่จังหวัดเดียวกับที่ระบุในหนังสือยินยอม ย่อมแสดงว่าคู่สมรสของ นาย ก. ได้ให้ความยินยอมให้ขายที่ดินดังกล่าวแล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่มีเหตุอันควรสงสัยประการใด พนักงานเจ้าหน้าที่ขอที่จะสอบสวนและบันทึกถ้อยคำ นาย ก. และหรือคู่กรณียืนยันรับผิดชอบไว้เป็นหลักฐานได้

เรื่องที่ ๕๕

รับโอนโฉนดที่ดินผิดแปลง

ประเด็นปัญหา

นาง ข. และน้องสาวได้ไปซื้อที่ดินพร้อมบ้านไว้คนละแปลงอยู่ติดกัน เมื่อ นาง ก. นำที่ดินที่ซื้อไว้ไปจำนอง จึงทราบว่ารับโอนโฉนดที่ดินผิดแปลง สลับกับน้องสาว จึงหาวิธีว่าจะมีวิธีการใดที่จะทำให้ นาง ก. และน้องสาว ได้รับโฉนดที่ดินตรงกับที่ดินที่ครอบครอง

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

ความเห็นกรมที่ดิน

วิธีการที่ นาง ก. และน้องสาวจะได้โฉนดที่ดินตรงกับที่ดินที่ครอบครองขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า การโอนที่ดินพร้อมบ้านให้กับ นาง ก. และน้องสาว นั้นเป็นไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ ดังนี้

๑. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาง ก. และน้องสาวต้องการซื้อที่ดินพร้อมบ้านและได้เข้าครอบครองที่ดินพร้อมบ้านที่ซื้อนั้นแล้ว แต่ผู้ขายนำโฉนดที่ดินมาโอนให้ นาง ก. กับน้องสาวสลับแปลงกัน เช่น น้องสาวต้องการซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ x ซึ่งมีบ้านเลขที่ ๑ ปลุกอยู่ ส่วน นาง ก. ต้องการซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ xx ซึ่งมีบ้านเลขที่ ๒ ปลุกอยู่ และต่างฝ่ายต่างก็ได้เข้าครอบครองที่ดินพร้อมบ้านที่ซื้อดังกล่าวแล้ว แต่ในการจดทะเบียนซื้อขายปรากฏว่า ผู้ขายนำโฉนดที่ดินมาโอนสลับแปลงกัน กล่าวคือ นำโฉนดเลขที่ xx ไปโอนพร้อมบ้านเลขที่ ๑ ให้กับน้องสาว และนำโฉนดเลขที่ x ไปโอนพร้อมบ้านเลขที่ ๒ ให้กับ นาง ก. เช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยสำคัญผิดในข้อเท็จจริงเป็นการผิดพลาดคลาดเคลื่อนอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขรายการจดทะเบียนขายในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริงได้ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งอำนาจหน้าที่ในการสั่งแก้ไขดังกล่าวเป็นของอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยดำเนินการตามวิธีการและขั้นตอนตามที่มาตรา ๖๑

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงซึ่งออกตามกฎหมายดังกล่าว กำหนดไว้ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงที่หาหรือเป็นดังตัวอย่างข้างต้น นาง ก. และน้องสาวสามารถนำโฉนดที่ดิน ไปยื่นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตามความเป็นจริงได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน ก็จะสามารถดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ต่อไป ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หากผลการสอบสวนเป็นที่ยุติว่า การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งสองแปลงให้แก่ นาง ก. และน้องสาวเป็นไปโดยคลาดเคลื่อน และอธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายมีคำสั่งให้แก้ไขรายการจดทะเบียนแล้ว ในการแก้ไขผู้ขอก็ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด

๒. แต่หากข้อเท็จจริงในเรื่องที่ นาง ก. สอบถามมาไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขรายการจดทะเบียนได้ หาก นาง ก. และน้องสาวต้องการมีชื่อในโฉนดที่ดินให้ตรงกับที่ดินที่ครอบครอง ทั้งสองฝ่ายต่างก็ต้องโอนที่ดินให้แก่กัน ในการจดทะเบียนโอนไม่ว่าจะเป็นการขายหรือให้เปล่าจะเสียค่าใช้จ่ายดังนี้

- เสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

- เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามวิธีการที่กำหนดในประมวลรัษฎากร มาตรา ๔๘ (๔) มาตรา

๔๘ (๔) ทวี และมาตรา ๕๐ (๕) ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะคำนวณให้
ในขณะจดทะเบียน

- เสียอากรแสตมป์ใบรับ สำหรับจำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐๐ บาท
ขึ้นไปทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท เสียค่าอากรแสตมป์ ๑ บาท
(หรือร้อยละ ๕๐ สตางค์) คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวน
ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามมาตรา ๑๒๓ ตีรี้ แห่ง
ประมวลรัษฎากร

- เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย) ร้อยละ
๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่
ผู้ขอแสดง แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามมาตรา ๕๑/๒ (๒) และมาตรา
๕๑/๖ (๓) เมื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วย่อมได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ
แต่หากเป็นการขายที่ดินและบ้านที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมาย
ว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ไดมาซึ่ง
อสังหาริมทรัพย์หรือได้ครอบครองที่ดินและบ้านมาแล้วเป็นเวลา ๕ ปี ย่อม
ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

เรื่องที่ ๕๖

**การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมและให้ระหว่างเจ้าพนักงาน
บังคับคดีแจ้งการยึดที่ดินเพื่อขายทอดตลาด**

ประเด็นปัญหา

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมในโฉนดที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งการยึดที่ดินไว้เพื่อขายทอดตลาด และต่อมาได้จดทะเบียนให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกแก่บุคคลอื่น โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมและให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกดังกล่าวเป็นการดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่องการอายัดที่ดิน ซึ่งจะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาสำนักงานบังคับคดีแจ้งว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ถอนการยึดที่ดิน เนื่องจากโจทก์ได้ถอนการยึดที่ดินแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงไม่ประสงค์บังคับคดีกับโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวของจำเลยอีกต่อไป จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนหรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๔ และ
มาตรา ๓๐๕

๒. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๓๕/๒๕๒๔

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้มีหนังสือแจ้งยึดโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นการยึดอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลตามมาตรา ๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินได้รับหนังสือและลงบัญชีอายัดไว้ตามระเบียบแล้ว การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโฉนดที่ดินที่ยึดไว้ดังกล่าวออกเป็นโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ และได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกไปในภายหลังที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดที่ดินไว้แล้ว ย่อมเป็นการก่อให้เกิดโอน หรือเปลี่ยนแปลงซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกยึดไว้แล้วของลูกหนี้ตามคำพิพากษา อันเป็นการทำให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเสียเปรียบ และยังเป็นการจดทะเบียนไปโดยฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตามกฎหมาย แต่เมื่อกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้นิติกรรมที่กระทำไปโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๐๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งตกเป็นโมฆะ เพียงแต่จะอ้างการจดทะเบียนดังกล่าวใช้ยันแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ได้เท่านั้น (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๓๕/๒๕๒๔) ประกอบกับเรื่องนี้ปรากฏข้อเท็จจริงต่อมาว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ถอนการยึดที่ดินแล้ว โดยมีได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการยกเลิกเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่กระทำไปในระหว่างยึด จึงต้องถือว่าการจดทะเบียน

แบ่งแยกและให้ที่ดินดังกล่าวยังคงใช้ได้อยู่ ไม่มีเหตุต้องยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียนแต่อย่างใด

เรื่องที่ ๕๗

ขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายบ้านมือสอง

ประเด็นปัญหา

นางสาว จ. ขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านให้กับ นาย ข. เนื่องจากขณะจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ทั้งที่ นางสาว จ. ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านรวมระยะเวลาเกินกว่าหนึ่งปี โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เหตุผลว่า การลดค่าธรรมเนียมตามมาตราการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองจะต้องเป็นกรณีซื้อมาแล้วขายไปเท่านั้น หากได้ที่ดินและบ้านนั้นมาโดยทางอื่น เช่น รับมรดกหรือรับให้ไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม แต่ นางสาว จ. ไม่เห็นด้วยกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมของพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะประกาศกระทรวงมหาดไทยมิได้กำหนดไว้ว่าต้องเป็นกรณีซื้อมาแล้วขายไปจึงได้รับลดค่าธรรมเนียม ฉะนั้น เมื่อ นางสาว จ. มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายรวมระยะเวลาเกินกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้กรรมสิทธิ์ในบ้านหลังนั้น ในการขายที่ดินและบ้านดังกล่าวย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียม แม้ว่า นางสาว จ. จะได้บ้านหลังนั้นมาโดยทางมรดกก็ตาม จึงขอให้กรมที่ดิน

พิจารณา และขอคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บไว้เกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑

ระเบียบและแนวทางปฏิบัติ

๑. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ ใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๐

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๓๐๖๓ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

ความเห็นกรมที่ดิน

การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ มีหลักเกณฑ์ว่า ผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม โดยมีได้มีเงื่อนไขว่าผู้ขายต้องได้กรรมสิทธิ์ในบ้านหลังที่ขายมาโดยการซื้อเท่านั้น ดังนั้น ไม่ว่าผู้ขายจะได้

กรรมสิทธิ์ในบ้านหลังที่ขายมาโดยทางใด จะเป็นการซื้อมาหรือได้รับทางมรดก หากผู้ขายคนใดคนหนึ่งมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในบ้านนั้น ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายตามประกาศกระทรวงมหาดไทยข้างต้นเมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องที่ นางสาว จ. ขอให้กรมที่ดินพิจารณาปรากฏว่า นางสาว จ. ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายเกินกว่าหนึ่งปีนับแต่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้านหลังดังกล่าว กรณีจึงอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยข้างต้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์จึงเป็นการเรียกเก็บเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด จำนวนเงินค่าธรรมเนียมส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินจึงต้องคืนให้แก่ผู้ขอ

เรื่องที่ ๕๘

การคืนค่าธรรมเนียมกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด

ประเด็นปัญหา

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม หรือว่า กรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ผู้ซื้อทรัพย์สามารถ

ขอคืนค่าธรรมเนียมซึ่งได้เสียไปในขณะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร

ข้อกฎหมายและแนวคำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓

๒. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๙๓๓/๒๕๓๗

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในอันที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เมื่อมีผู้ขอมาดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (ปัจจุบันคือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) โดยค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจะเรียกเก็บทันทีที่ขอให้ดำเนินการ และหากต่อมาปรากฏว่าการจดทะเบียนนั้นต้องถูกเพิกถอนก็จะไม่คืนค่าธรรมเนียมให้ เพราะไม่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องคืน และค่าธรรมเนียมนั้นถือได้ว่าเป็นค่าตอบแทนที่รัฐได้ให้บริการแก่ประชาชน เมื่อประชาชนใช้บริการแล้วจึงเรียกคืนไม่ได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้โดยไม่ชอบ เช่น เรียกเก็บไว้เกินกว่าที่ผู้มีหน้าที่เสียจะต้องเสียจริง หรือเรียกเก็บโดยไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้เรียกเก็บ เป็นต้น สำหรับกรณีศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาด มีผลให้รายการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดต้องถูกเพิกถอนไปด้วย กรมที่ดินเคยพิจารณาว่าไม่มีเหตุที่จะต้อง

คืนเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกไว้แล้วให้แก่ผู้ขอ ซึ่งปรากฏต่อมาว่าผู้ขอรายดังกล่าวได้เป็นโจทก์ฟ้องกรมที่ดินกับพวกเป็นจำเลย และศาลฎีกามีคำพิพากษาที่ ๙๓๗/๒๕๓๗ วินิจฉัยว่า เงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินที่ซื้อเป็นเงินค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑๐๓ ที่กรมที่ดินจำเลยเรียกเก็บจากโจทก์ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาศาลฎีกาได้มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดและให้จดทะเบียนใส่ชื่อ ล. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เหมือนเดิมแล้ว ให้ประกาศขายทอดตลาดใหม่ การเพิกถอนดังกล่าวก็ไม่ใช่เกิดจากการกระทำของจำเลย ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ไม่มีบทบัญญัติให้จำเลยคืนเงินค่าธรรมเนียมแก่โจทก์ทั้งได้ส่งเป็นรายได้ของแผ่นดินไปแล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเงินค่าธรรมเนียมคืนจากจำเลย ดังนั้น โดยหลักการแล้วกรณีศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี หากการที่ศาลสั่งเพิกถอนนั้นไม่ใช่เป็นความผิดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมไม่มีเหตุต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจึงไม่สามารถขอคืนค่าธรรมเนียมซึ่งได้เสียไปขณะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้

เรื่องที่ ๕๙**การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เยาว์****ประเด็นปัญหา**

กรณีบิดามารดาของจดทะเบียนยกที่ดินของตนให้แก่บุตรผู้เยาว์ และใช้อำนาจปกครองทำการแทนบุตรผู้เยาว์ ของจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวนั้นให้แก่ผู้ให้ไปในคราวเดียวกันกับการจดทะเบียนให้การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนหรือไม่

ข้อกฎหมาย

มาตรา ๑๕๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินเห็นว่าประเด็นดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมาย จึงส่งเรื่องให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณา และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้วมีความเห็นตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๒๘๗ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๓๓ ว่าการให้ที่ดินโดยการของจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวไว้ในคราวเดียวกันเป็นการให้โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้รับจะต้องจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินนั้นให้แก่ผู้ให้ ผู้ให้จึงจะให้ที่ดินดังกล่าวแก่ผู้รับและเป็นการให้โดยมีค่าภาระติดพันตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๖/๒๕๒๕ ด้วย ดังนั้น การที่ผู้ใช้อำนาจปกครองในฐานะที่ทำการแทนบุตรผู้เยาว์จะรับให้ที่ดินที่ให้ผู้ให้จะขอ

จดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินดังกล่าวไว้ในคราวเดียวกันย่อมเป็นการรับการให้ซึ่งมีเงื่อนไขและมีค่าภาระติดพันตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนผลการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ และถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๔๓๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๔

เรื่องที่ ๖๐

การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประเด็นปัญหา

เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอและสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีหน้าที่ในการตรวจสอบความถูกต้องของสารบัญญัตการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินเปรียบเทียบกับฉบับสำนักงานที่ดินหรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบคำสั่ง

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๐/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๗

ความเห็นกรมที่ดิน

วิธีปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั้น มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๐/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๗ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นหลักปฏิบัติ โดยตามคำสั่งกระทรวงและกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดให้ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้

๑. สิทธิและความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

๓. การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนั้น เมื่อมีผู้ยื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ลำดับแรกพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่รับคำขอและสอบสวนสิทธิฯ จะต้องเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และเอกสารที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นในการพิจารณารับคำขอจดทะเบียนมาตรวจสอบและสอบสวนเพื่อให้ทราบแน่ชัดว่าผู้โอนเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นโดยสมบูรณ์หรือไม่ ผู้โอนและผู้รับโอนมีอำนาจที่จะทำนิติกรรมได้โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ซึ่งการพิจารณาว่าผู้โอนและผู้รับโอนมีอำนาจที่จะทำนิติกรรมได้โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ นอกจากต้องพิจารณาถึง

กฎหมายว่าด้วยบุคคลแล้ว ต้องพิจารณาถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมด้วย เพราะหากนิติกรรมที่ขอยจดทะเบียนเป็นโมฆะกรรมพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถจดทะเบียนได้ หรือหากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอยจดทะเบียนเป็นโมฆียะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้ชัด ตามนัยมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่จะตรวจสอบว่านิติกรรมที่ขอยจดทะเบียนเป็นโมฆะหรือโมฆียะ หรือมีข้อขัดข้องประการใดหรือไม่ ย่อมที่จะต้องกระทำในชั้นสอบสวนโดยตรวจสอบจากเอกสารที่เกี่ยวข้องและโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ขอยจดทะเบียน ซึ่งเมื่อมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน การตรวจสอบความสมบูรณ์ของนิติกรรมจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่นำมาจดทะเบียนปลอมหรือไม่ มีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ มีรายการจดทะเบียนห้ามโอนหรือไม่รายการจดทะเบียนถูกต้องหรือตกหล่นหรือไม่ จึงต้องตรวจสอบจากทั้งจากฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดินเปรียบเทียบกัน หากตรวจแต่เพียงโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินฉบับเดียว อาจตรวจไม่พบเอกสารสิทธิปลอมหรือรายการจดทะเบียนตกหล่น ซึ่งถ้าในชั้นจดทะเบียนไม่มีการตรวจสอบเสียอีกชั้นหนึ่งย่อมเกิดความเสียหายขึ้นได้ เมื่อการตรวจสอบความสมบูรณ์ของนิติกรรมต้องกระทำในชั้นสอบสวน จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอยจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ต้องตรวจสอบ

ความสมบูรณ์ของนิติกรรมที่ขอจดทะเบียนจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง และจากเอกสารสิทธิทั้งฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดินเปรียบเทียบกับไม่อาจปฏิเสธได้ว่าไม่ใช่หน้าที่เพียงแต่กรณีเจ้าหน้าที่รับคำขอและสอบสวนฯ กับเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนเป็นคนละคนกัน ย่อมต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบร่วมกัน เพราะโดยหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนจะต้องตรวจสอบความถูกต้องของเรื่องราวที่ขอจดทะเบียนให้รอบคอบอีกครั้งหนึ่ง ก่อนจดทะเบียน ดังนั้น โดยหลักกฎหมายแล้วเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอและสอบสวนฯ จึงไม่อาจปฏิเสธความรับผิดชอบได้ว่า ไม่มีหน้าที่ในการตรวจสอบความถูกต้องของสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน เปรียบเทียบกับฉบับสำนักงานที่ดิน

เรื่องที่ ๖๑

การใช้พาสปอร์ตแทนบัตรประจำตัวประชาชน

ประเด็นปัญหา

มีกรณีหารือว่า ในการขอซื้อที่ดินปรากฏว่าผู้ซื้อสืบบัตรประจำตัวประชาชนไว้ที่บ้านจึงขอใช้พาสปอร์ตที่ติดตัวมา แต่เจ้าหน้าที่ไม่ยอมรับพาสปอร์ต จึงขอทราบว่าการขอซื้อที่ดินจะใช้พาสปอร์ตแทนบัตรประจำตัวประชาชนได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. พระราชบัญญัติบัตรประจำตัวประชาชน พ.ศ. ๒๕๒๖
๒. ระเบียบกระทรวงการต่างประเทศ ว่าด้วยการออกหนังสือเดินทาง พ.ศ. ๒๕๔๘
๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒
๔. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๐๖ เรื่อง การสอบสวนสิทธิของผู้มาทำการเกี่ยวกับที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติบัตรประจำตัวประชาชน พ.ศ. ๒๕๒๖ และระเบียบกระทรวงการต่างประเทศ ว่าด้วยการออกหนังสือเดินทาง พ.ศ. ๒๕๔๘ บัตรประจำตัวประชาชนกับหนังสือเดินทางเป็นเอกสารคนละประเภทและมีไว้เพื่อใช้ในกรณีที่ต่างกัน บัตรประจำตัวประชาชนเป็นเอกสารที่กฎหมายกำหนดให้บุคคลสัญชาติไทยซึ่งมีอายุตั้งแต่สิบห้าปีบริบูรณ์ แต่ไม่เกินเจ็ดสิบปีบริบูรณ์ และมีชื่อในทะเบียนบ้านทุกคนต้องมีไว้เพื่อใช้แสดงตนว่าเป็นบุคคลสัญชาติไทย เว้นแต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องมีบัตรตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ส่วนหนังสือเดินทางเป็นเอกสารราชการซึ่งบุคคลสัญชาติไทยใช้ในการเดินทางในต่างประเทศ จึงไม่จำเป็นที่คนไทยทุกคนต้องมีหนังสือเดินทาง และหนังสือเดินทางไม่ใช่เอกสารที่จะมีไว้แทนบัตรประจำตัวประชาชนได้ ขณะเดียวกันบัตรประจำตัวประชาชนก็ไม่ใช่

เอกสารที่จะมีไว้แทนหนังสือเดินทางได้เช่นกัน อย่างไรก็ตาม ก็มีกรณีพิจารณาว่า กรณีขอซื้อที่ดินแล้วผู้ซื้อล้มบัตรประจำตัวประชาชนจะขอใช้หนังสือเดินทางที่ พกติดตัวเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนได้หรือไม่ พิจารณาแล้ว เห็นว่า ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายได้บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วดำเนินการไปตามควรแก่กรณี ในกรณีมีผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน ก่อนจดทะเบียนนอกจากพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนพิจารณาให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าผู้ขายเป็นบุคคลคนเดียวกับเจ้าของที่ดินรายนั้นแล้ว ยังต้องสอบสวนด้วยว่า ผู้ซื้อเป็นบุคคลสัญชาติไทยและมีความสามารถที่จะทำนิติกรรมซื้อและถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินได้หรือไม่ มีพฤติการณ์อันเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น ซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวหรือไม่ และพิจารณาถึงความสมบูรณ์ของนิติกรรมโดยสอบสวนจากเอกสารที่เกี่ยวข้องของคู่กรณี เช่น บัตรประจำตัวที่มีอยู่ตามกฎหมาย (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๐๖) สำเนาทะเบียนบ้าน หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี) หนังสือรับรองของอำเภอ (กรณีซื้อที่ปรากฏในหลักฐานต่าง ๆ ไม่ตรงกัน) ทะเบียนสมรส (ถ้ามี) หนังสือยินยอมคู่สมรส (กรณีคู่สมรสของคู่กรณีไม่สามารถมาให้ถ้อยคำยินยอมในการทำนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่) สำหรับบัตรประจำตัวที่มีอยู่ตามกฎหมายนั้นมิได้เจาะจงว่าต้องเป็นบัตรประจำตัวประชาชนเพียงอย่างเดียว บัตรประจำตัวอื่นที่ทาง

ราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวข้าราชการ บัตรประจำตัวพนักงาน
รัฐวิสาหกิจ ฯลฯ ก็สามารถใช้เป็นเอกสารประกอบการขอซื้อที่ดินได้เช่นกัน
แต่พนักงานเจ้าหน้าที่นิยมเรียกบัตรประจำตัวประชาชนก็ด้วยเหตุผลว่า
บัตรประจำตัวประชาชนย่อมต้องมีอยู่ประจำตัวของผูถือบัตร แต่เมื่อ
บัตรประจำตัวประชาชนและหนังสือเดินทางต่างเป็นเอกสารที่ทางราชการ
ออกให้ และในการขอออกหนังสือเดินทางผู้ขอต้องมีบัตรประจำตัวประชาชน
หรือบัตรอื่นที่ใช้แทนกันได้ตามนัยพระราชบัญญัติบัตรประจำตัวประชาชน
ไปแสดง รวมทั้งหนังสือเดินทางจะมีข้อมูลเกี่ยวกับ ชื่อตัว ชื่อสกุล วันเดือน
ปีเกิด ภูมิลำเนา รูปถ่าย เลขประจำตัวประชาชน ลายมือชื่อและตราประจำ
ตำแหน่งของเจ้าพนักงาน และวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือเดินทาง
เช่นเดียวกับที่มีในบัตรประจำตัวประชาชน ดังนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่
ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพิจารณาจากหนังสือเดินทางและสำเนา
ทะเบียนบ้านแล้วเชื่อได้ว่า ผู้ซื้อเป็นผู้มีสิทธิและความสามารถตามกฎหมายที่
จะทำการซื้อและถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ และไม่มีกรณีหลีกเลี่ยงกฎหมาย
พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ แต่ถ้ามีข้อสงสัยใดเกี่ยวกับ
หนังสือเดินทาง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะอาศัยอำนาจตามนัยมาตรา
๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกให้ผู้ซื้อนำบัตรประจำตัวประชาชนมา
แสดงประกอบการจดทะเบียนได้ ซึ่งเป็นดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่
จะต้องพิจารณาเป็นเรื่อง ๆ ไป

เรื่องที่ ๖๒**การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส กรณีคู่สมรสฝ่ายที่ไม่มีชื่อในโฉนดถึงแก่กรรม****ประเด็นปัญหา**

ที่ดินเป็นสินสมรส คู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในโฉนดที่ดินยังมีชีวิตอยู่ ส่วนคู่สมรสฝ่ายที่ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินถึงแก่กรรมไปแล้ว และผู้จัดการมรดกของคู่สมรสที่ถึงแก่กรรมจะขอจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ มาตรา ๑๔๗๕ และมาตรา ๑๕๓๒

ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในโฉนดที่ดินยังมีชีวิตอยู่ ผู้ที่ถึงแก่กรรมคือ คู่สมรสที่ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดิน หากคู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ยอมรับว่าที่ดินเป็นสินสมรสระหว่างตนกับผู้ตาย ย่อมเป็นการลบล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายที่ว่า ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง และคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อย่อมมีสิทธิที่จะคืนที่ดินในส่วนของคู่สมรสที่ถึงแก่กรรมให้แก่กองมรดกของคู่สมรสนั้นได้ เพื่อผู้จัดการมรดกจะได้นำไปแบ่งปันแก่ทายาทต่อไป โดยจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” แต่หากคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อใน

โฉนดไม่ยินยอมก็เป็นเรื่องที่ผู้จัดการมรดกจะต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ทำการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสต่อไป

เรื่องที่ ๖๓

การเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ฯ ในการจดทะเบียนขายที่ดินที่ได้จากการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ประเด็นปัญหา

การจดทะเบียนขายที่ดินที่ได้มาจากการซื้อระหว่างสมรส (สินสมรส) และจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส โดยคู่สมรสฝ่ายหนึ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ในวันที่มีการจดทะเบียนขายโดยใช้หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน ซึ่งมีผลต่อจำนวนภาษีเงินได้ที่เรียกเก็บจากราษฎร แยกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

๑. โฉนดที่ดินแปลงหนึ่ง จดทะเบียนขายเมื่อวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๓ โดยแยกราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อคำนวณภาษี ฯ เป็น ๒ ส่วน โดยกึ่งหนึ่งเป็นการได้มาโดยการซื้อ เมื่อวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๓๔ (ถือครองเกิน ๑๐ ปี) อีกกึ่งหนึ่งเป็นการได้มาจากการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (ส่วนที่ได้มาเกินกว่าส่วนของตน) เมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๓ (ถือครอง ๑ ปี) เป็นการได้มา “โดยทางอื่น” ที่มีไม่จากการรับมรดกหรือรับให้โดยเสน่หา โดยใช้หลักเกณฑ์การหักค่าใช้จ่ายเงิน

ได้เพื่อคำนวณภาษีฯ ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๖ (๒) โดยหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หักจากเงินได้พึงประเมินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๑๖๕) ซึ่งเป็นการหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามจำนวนปีถือครอง คือ ส่วนแรกถือครองเกิน ๑๐ ปี หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ และส่วนที่สองถือครอง ๑ ปี หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๙๒

๒. โฉนดที่ดินอีกแปลงจดทะเบียนขายเมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๓ โดยแยกราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อคำนวณภาษีฯ เป็น ๒ ส่วน โดยกึ่งหนึ่งเป็นการได้มาโดยการซื้อ ตั้งแต่วันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๓๕ (ถือครองเกิน ๑๐ ปี) ใช้หลักเกณฑ์การหักค่าใช้จ่ายเงินได้เพื่อคำนวณภาษีฯ ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๖ (๒) โดยหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามจำนวนปีถือครอง (เกิน ๑๐ ปี หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐) อีกกึ่งหนึ่งเป็นการได้มาจากการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส (เป็นส่วนที่ได้มาเกินกว่าส่วนของตน) เมื่อวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๔๔ (ถือครอง ๕ ปี) เป็นการได้มาโดยการ “รับให้โดยเสนหา” ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๖๓๗ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๒๖ ถือว่าฝ่ายที่ยอมให้ส่วนของตนเกินไปให้กับอีกฝ่ายหนึ่งนั้นเป็นผู้ให้ ซึ่งถือว่าเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร

จึงใช้หลักเกณฑ์การหักค่าใช้จ่ายเพื่อคำนวณภาษีฯ ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๖ (๒) ที่ กำหนดให้อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ ๕๐ ของเงินได้

ข้อกฎหมายและระเบียบ

๑. ประมวลรัษฎากร มาตรา ๔๑ ทวิ และมาตรา ๕๐ (๕) (ก)
๒. หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๖๓๗ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๒๖ แจ้งเวียนการตอบข้อหารือเกี่ยวกับปัญหาภาษีเงินได้บุคคลธรรมดากรณีแบ่งสินสมรส ระบุว่า “.....หากฝ่ายใดได้ไปเกินกว่าส่วนของตน ตามกฎหมายต้องถือว่าฝ่ายที่ยอมให้ส่วนของตนเกินไปให้กับอีกฝ่ายหนึ่งนั้น เป็นผู้ให้ ซึ่งถือว่าเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้โดยการหักภาษี ณ ที่จ่าย ซึ่งคำนวณจากราคา อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่เกินไบนั้นตามมาตรา ๔๑ ทวิ แห่งประมวล รัษฎากร...” และกรมที่ดินได้แจ้งเวียนให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตาม หนังสือ ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๒๙๒๐ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖

ความเห็นกรมที่ดิน

ปัญหาการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย กรณีแบ่งสินสมรส กรมสรรพากรเคยตอบข้อหารือ ตามหนังสือ ที่ กค ๐๘๐๒/๒๒๒๙๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๕ แจ้งเวียนโดยหนังสือ กรมสรรพากร ที่ กค ๐๖๐๒/๖๓๗ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๒๖

และกรมที่ดินได้แจ้งเวียนให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติ (ออกโดย กองคลัง) ตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๒๙๒๐ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖ สรุปความได้ว่า “...หากฝ่ายใดได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ต้องถือว่าฝ่ายที่ยอมให้ส่วนของตนเกินไปให้กับอีกฝ่ายหนึ่งนั้นเป็นผู้ให้ ซึ่ง ถือว่าเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และมี หน้าที่เสียภาษีเงินได้โดยการหักภาษี ณ ที่จ่าย ซึ่งคำนวณจากราคา อสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่เกินไปนั้นตามมาตรา ๔๑ ทวิ แห่งประมวล รัษฎากร...” ซึ่งตามหนังสือดังกล่าวใช้คำว่า “ผู้ให้” และระบุให้เสียภาษี ส่วนที่เกินตามมาตรา ๔๑ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งบัญญัติเกี่ยวกับการ เสียภาษีในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ดังนั้น กรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสแล้วเกินกว่าส่วนของตนตาม กฎหมาย จึงต้องถือว่าฝ่ายที่ยอมให้ส่วนของตนเกินไปให้กับอีกฝ่ายหนึ่งเป็น “ผู้ให้” แล้วเมื่อผู้รับให้มีการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นไปก็ต้องถือว่าในส่วน ดังกล่าวรับให้มาในวันจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสที่จะใช้เป็น หลักเกณฑ์นำไปใช้คำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินเดิม มีชื่อ นาง ก. ซื้อมาเมื่อวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๓๔ (ระหว่างสมรสกับนาย ข.) แล้วต่อมาจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๓ ให้ นาย ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว ย่อมต้องถือว่า นาย ข. เป็นผู้รับให้ในส่วนที่เกินกว่าส่วนของ นาย ข. ที่จะได้รับตามกฎหมายและถือ ว่าในส่วนดังกล่าวเป็นการรับให้มาตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สิน

ระหว่างคู่สมรส ซึ่งมีความเห็นว่าการขายทรัพย์สินที่ได้มาจากการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในส่วนที่เกินส่วนของตนเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยการ “รับให้โดยเสน่หา” ใช้หลักเกณฑ์การหักค่าใช้จ่ายเพื่อคำนวณภาษี ฯ ในอัตราร้อยละ ๕๐ ของเงินได้

เรื่องที่ ๖๔

โอนให้ตัวการ

ประเด็นปัญหา

กรณีโจทก์ จำเลยตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยจำเลยยอมรับว่าเป็นตัวแทนของโจทก์ในการซื้อที่ดิน และยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลับคืนเป็นชื่อโจทก์ คดีถึงที่สุดโดยศาลมีคำพิพากษาตามยอม พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการโดยอาศัยสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษตามยอมได้หรือไม่

ความเห็นกรมที่ดิน

การเป็นตัวการตัวแทนกันนั้นเป็นข้อเท็จจริง กรณีโจทก์จำเลยตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยยอมรับว่าเป็นตัวแทนของโจทก์ในการซื้อที่ดินและยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกลับคืนให้แก่โจทก์นั้น เป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาให้เป็นไปตามที่โจทก์และจำเลย ตกลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น มิได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทอย่างคดีธรรมดา

ว่าจำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์จริงหรือไม่ คำพิพากษาดำเนินคดีกล่าวว่าย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความ กล่าวคือ จำเลยย่อมต้องผูกพันที่จะต้องโอนที่ดินให้แก่โจทก์ แต่คำพิพากษาไม่ผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องจดทะเบียนในประเภทโอนให้ตัวการ การที่จะจดทะเบียนในประเภทใดย่อมอยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งต้องดำเนินการไปตามข้อเท็จจริง ดังนั้น แม้ว่าศาลจะมีคำพิพากษาดำเนินคดีแล้วก็ตาม แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะทำการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแน่ชัดว่า ผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวแทนตัวกันจริงหรือไม่ตามอำนาจหน้าที่ก่อน เช่น สอบสวนว่าการมอบหมายให้จำเลยไปซื้อที่ดินแทนนั้น มีหลักฐานการมอบหมายหรือไม่ เงินค่าซื้อที่ดินเป็นเงินของผู้ใด มีข้อเท็จจริงและหลักฐานการจ่ายเงินกันอย่างไรหรือไม่ หรือที่ดินแปลงดังกล่าวนับแต่จำเลยซื้อมาแล้วจนถึงปัจจุบัน ผู้ใดเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอย่างไร เป็นต้น ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าเป็นเรื่องโอนระหว่างตัวแทนกับตัวการจริง มิใช่เป็นการหลีกเลียงกฎหมายแล้ว จึงจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ได้

เรื่องที่ ๖๕**ขายที่ดินที่ลงชื่อชื่อไว้แทนบริษัทเนื่องจากไม่มีการตั้งบริษัท****ประเด็นปัญหา**

หนังสือสัญญาขายระบุว่า นาย ก. ชื่อที่ดินไว้แทน บริษัท เอ ต่อมา นาย ก. จะขายที่ดินดังกล่าว โดย นาย ก. และผู้เริ่มก่อการตามหนังสือบริคณห์สนธิทุกคนให้ถ้อยคำว่า หลังจากผู้เริ่มก่อการเข้าชื่อกันทำหนังสือบริคณห์สนธิแล้ว ยังไม่เคยประชุมจัดตั้งบริษัท และบริษัทยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายพร้อมทั้งยืนยันว่า เงินที่นำไปซื้อที่ดินเป็นของ นาย ก. เพียงคนเดียว จึงหาหรือว่า นาย ก. จะจดทะเบียนขายที่ดินนั้นต่อไปได้เลยหรือไม่ หรือต้องโอนที่ดินให้เป็นชื่อผู้เริ่มก่อการทุกคนก่อนแล้วจึงให้ผู้เริ่มก่อการขายที่ดินนั้นต่อไป

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๐๘ (๒) และ มาตรา ๑๑๑๓

ความเห็นกรมที่ดิน

ตามหลักทั่วไปในเรื่องการก่อตั้งบริษัท ในการเตรียมการเพื่อก่อตั้งบริษัท ผู้เริ่มก่อการอาจต้องซื้อทรัพย์สินทำสัญญาต่าง ๆ ไว้แทนบริษัทเป็นการล่วงหน้า และต้องมีการออกค่าใช้จ่ายด้วย สัญญาที่ผู้เริ่มก่อการทำแทนบริษัทหรือเพื่อประโยชน์ของบริษัทหาผูกพันบริษัทไม่ เพราะบริษัทมิได้เป็น

คู่สัญญาและจะถือว่าผู้เริ่มก่อการเป็นตัวแทนของบริษัทก็ได้ เพราะขณะทำสัญญานั้นบริษัทยังไม่ได้จดทะเบียน ยังไม่มีตัวตน ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้เริ่มก่อการออกไบนั้น ก็เป็นเรื่องที่ผู้เริ่มก่อการออกไปเอง ย่อมไม่มีผลผูกพันบริษัท บริษัทจะเข้ามาผูกพันตามสัญญานั้นไว้ ทั้งนี้ โดยการให้สัตยาบันในที่ประชุมจัดตั้งบริษัท ตามนัยมาตรา ๑๑๐๘ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถ้าที่ประชุมไม่ให้สัตยาบันหรือไม่อนุมัติ ผู้เริ่มก่อการก็ต้องรับผิดชอบตามสัญญานั้น ตลอดจนรับผิดชอบในหนี้สินและค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุมัติด้วย แต่แม้ที่ประชุมจะได้ให้สัตยาบันหรืออนุมัติก็ตาม ก็ยังไม่เกิดผลอะไร จนกว่าบริษัทจะได้จดทะเบียนตามนัยมาตรา ๑๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ตามข้อหาหรือแม้ในหนังสือสัญญาขายจะระบุว่า นาย ก. ซื้อที่ดินไว้เพื่อเป็นการถือกรรมสิทธิ์แทน บริษัท เอ แต่ก็เป็นกรณีผู้เริ่มก่อการซื้อไว้แทนบริษัทที่อยู่ระหว่างจดทะเบียนจัดตั้ง หากปรากฏข้อเท็จจริงในเวลาต่อมาเป็นที่แน่ชัดว่า หลังจากผู้เริ่มก่อการเข้าซื้อกันทำหนังสือบริคณห์สนธิแล้วนำไปจดทะเบียน ยังไม่เคยมีการประชุมจัดตั้งบริษัทเพื่อให้สัตยาบันกับการซื้อที่ดินของ นาย ก. และบริษัทที่ นาย ก. ถือแทนยังไม่ได้จดทะเบียน ตามนัยมาตรา ๑๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยได้มีการขอยกเลิกหนังสือบริคณห์สนธิต่อนายทะเบียน สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทแล้ว ทั้งผู้เริ่มก่อการตามหนังสือบริคณห์สนธิทุกคนให้ถ้อยคำรับว่าเงินที่ซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเงินของ นาย ก. แต่เพียงผู้เดียว ย่อมเท่ากับ นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าว นาย ก. จึงมีสิทธิขายที่ดินนั้นต่อไปได้ โดยไม่จำเป็นต้องโอนที่ดินให้เป็นของผู้เริ่มก่อการทุกคนก่อนแต่อย่างใด

เรื่องที่ ๖๖**การขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง กรณีผู้ได้มาถึงแก่กรรม****ประเด็นปัญหา**

ศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้นางแดง ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ปรากฏว่าผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินถึงแก่กรรมแล้ว จึงไม่อาจสอบสวนได้ว่าจะยินยอมให้ผู้ได้มาชื่อร่วมในโฉนดที่ดินได้หรือไม่ทั้งนางแดง ได้ถึงแก่กรรมลงหลังจากที่ศาลมีคำสั่ง จึงมีปัญหาว่าทายาทของนางแดง จะเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่ หากได้จะจดในประเภทใดและเมื่อไม่ได้โฉนดที่ดินมาจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๓) (๔)

ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. เมื่อศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้นางแดง ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน แต่ปรากฏว่าผู้มีชื่อในโฉนดถึงแก่กรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจ ดำเนินการสอบสวนผู้มีชื่อในโฉนดตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๘ (๓) ได้ว่าจะยินยอมให้ นางแดง ผู้ได้มาลงชื่อร่วมใน โฉนดที่ดินหรือไม่ ในทางปฏิบัติจึงต้องแบ่งแยกส่วนของนางแดงผู้ได้มาออก โดยให้ผู้ได้มาไปดูแลและระวังเขตที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตน เสร็จแล้ว จดทะเบียนประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง”

๒. กรณีผู้จดทะเบียนไม่ได้โฉนดที่ดินมา ตามกฎหมาย ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๘ (๔) ให้ถือว่าโฉนดที่ดินสูญหาย เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการ ครอบครองต่อไปได้

๓. กรณีนางแดง ผู้ได้มาถึงแก่กรรมหลังจากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองเห็นว่า สิทธิตามคำพิพากษา ดังกล่าวย่อมเป็นมรดกของนางแดง ซึ่งตกให้แก่ทายาทและทายาทย่อมเข้า สรรวมสิทธิได้ โดยการเข้าสรวมสิทธิเช่นนี้ต้องบังคับตามมาตรา ๘๑ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ ก่อนเข้าสรวมสิทธิจะต้องประกาศหาตัว ผู้คัดค้านเสียก่อน เพราะทายาทมีทั้งทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมเมื่อ ได้ประกาศมรดกโดยบรรยายรายละเอียดถึงสิทธิการได้มาเนื่องจากการ ครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

และสิทธิการได้มาโดยทางมรดกต่อเนื่องกันแล้ว ไม่มีทายาทที่มีสิทธิรับมรดก
คัดค้านเรื่องการเป็นทายาทของผู้เข้าสรวมสิทธิก็ยอมจดทะเบียนต่อไปได้
สำหรับการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง กรณีตามข้อเท็จจริง
ของเรื่องนี้ ให้ทายาทของนางแดงยื่นคำขอจดทะเบียนฯ (ท. ด. ๑) ประกอบ
กับ ท. ด. ๙ ในประเภท “แบ่งได้มาโดยการครอบครอง” และบันทึกการ
สอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกตามคำขอ ท. ด. ๘ โดยบรรยายข้าง
ท. ด. ๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของนางแดง ซึ่งได้มาโดยการ
ครอบครองตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....
เดือน..... พ.ศ. (ระบุชื่อทายาทผู้รับมรดกของนางแดง).....จึงเข้า
สรวมสิทธิรับมรดกการได้มาโดยการครอบครอง”

เรื่องที่ ๖๗

การโอนที่ดินของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและ
วชิรพยาบาล และวิทยาลัยพยาบาลเกื้อการุณย์ในสังกัดสำนัก
การแพทย์ กรุงเทพมหานคร ให้มหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร
ตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัย
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓

ประเด็นปัญหา

สำนักการแพทย์ กรุงเทพมหานคร หรือกรณีการโอนที่ดินของ
วิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวชิรพยาบาล และวิทยาลัย

พยาบาลเพื่อการรณย์ในสังกัดสำนักงานการแพทย์ กรุงเทพมหานคร ให้มหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ จะต้องเสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรอย่างไร และกรุงเทพมหานครจะขอจดทะเบียนโอนฝ่ายเดียวได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘

มาตรา ๖ บัญญัติว่า “ให้กรุงเทพมหานครมีฐานะเป็นนิติบุคคล และเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่นมีระเบียบการบริหารตามพระราชบัญญัตินี้และมีอาณาเขตท้องที่ตามที่กรุงเทพมหานครมีอยู่ ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ...”

มาตรา ๕๐ บัญญัติว่า “ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นผู้บังคับบัญชาข้าราชการกรุงเทพมหานครและลูกจ้างกรุงเทพมหานคร และรับผิดชอบในการปฏิบัติราชการของกรุงเทพมหานคร และให้มีอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายอื่นได้กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัดนายกเทศมนตรี หรือคณะเทศมนตรี แล้วแต่กรณี...”

๒. ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การแบ่งส่วนราชการภายในหน่วยงานและการกำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๗๑) ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๒ “ข้อ ๑๑ สำนักงานการแพทย์มีส่วนราชการ ดังต่อไปนี้

(๑)

(๒)

(๓) วิทยาลัยพยาบาลกิจการบุญ

(๔) วิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวชิรพยาบาล

..... ฯลฯ.....

๓. พระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓

มาตรา ๓ บัญญัติว่า “ในพระราชบัญญัตินี้ “มหาวิทยาลัย” หมายความว่า มหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร...”

มาตรา ๔ บัญญัติว่า “ให้จัดตั้งมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานครเป็นสถาบันอุดมศึกษาที่เป็นหน่วยงานของรัฐอยู่ในกำกับของกรุงเทพมหานคร มีฐานะเป็นนิติบุคคลที่ไม่เป็นส่วนราชการ ตามกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม และกฎหมายว่าด้วยวิธีงบประมาณ และไม่เป็นรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและกฎหมายอื่น”

มาตรา ๖ บัญญัติว่า “มหาวิทยาลัยเป็นสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาที่กรุงเทพมหานครจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ให้การศึกษา ส่งเสริมวิชาการ การวิจัย สร้างและพัฒนาวิชาการและวิชาชีพชั้นสูง รวมตลอดทั้งเผยแพร่ความรู้และส่งเสริมการแพทย์ การสาธารณสุข การบริหารจัดการเขตเมืองการปกครองส่วนท้องถิ่น การพัฒนามหานคร การทะนุบำรุง ศาสนา ศิลปะ วัฒนธรรม จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น สิ่งแวดล้อม และกีฬา โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพและความพร้อม ในด้านต่าง ๆ ที่เป็นเอกลักษณ์ของกรุงเทพมหานครเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน และเพื่อประโยชน์ของประเทศชาติ”

มาตรา ๑๖ บัญญัติว่า “บรรดาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมหาวิทยาลัยได้มาจากการให้หรือซื้อด้วยเงินรายได้ของมหาวิทยาลัย หรือแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย หรือได้มาโดยวิธีอื่นไม่ถือเป็นที่ราชพัสดุและให้เป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัย”

มาตรา ๕๓ บัญญัติว่า “ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่กำกับและดูแลโดยทั่วไปซึ่งกิจการของมหาวิทยาลัยให้ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในมาตรา ๖ และให้สอดคล้องกับนโยบายของกรุงเทพมหานคร ที่เกี่ยวกับมหาวิทยาลัย...”

มาตรา ๖๙ บัญญัติว่า “ให้โอนบรรดากิจการ ทรัพย์สิน สิทธิ หนี้ งบประมาณและรายได้ของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวชิรพยาบาล และวิทยาลัยพยาบาลเกื้อการุณย์ในสังกัดสำนักการแพทย์ กรุงเทพมหานคร ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การแบ่งส่วนราชการภายในหน่วยงานและการกำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๗๑) ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๒ มาเป็นของมหาวิทยาลัยตามพระราชบัญญัตินี้...”

มาตรา ๗๘ บัญญัติว่า “เพื่อประโยชน์ในการบริหารกิจการของมหาวิทยาลัยให้สามารถดำเนินการไปได้อย่างต่อเนื่องในวาระเริ่มแรก ให้วิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวชิรพยาบาล และวิทยาลัยพยาบาลเกื้อการุณย์ในสังกัดสำนักการแพทย์ กรุงเทพมหานคร ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การแบ่งส่วนราชการภายในหน่วยงานและการกำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการกรุงเทพมหานคร ซึ่งออกโดยอาศัย

อำนาจตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ มีฐานะเป็นส่วนงานของมหาวิทยาลัยโดยเรียกชื่อว่า “คณะแพทยศาสตร์วชิรพยาบาล” และ “คณะพยาบาลศาสตร์เพื่อการรณรงค์” แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะมีประกาศของมหาวิทยาลัยจัดตั้งส่วนงานตาม มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัตินี้...”

๔. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๒

๕. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

๖. ประมวลรัษฎากร มาตรา ๓๙ และมาตรา ๙๑/๒ (๖) ประกอบกับมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล รัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

๗. บัญชีอัตราอากรแสตมป์ ลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ ข)

๘. หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๗๓๖๖ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและ อากรแสตมป์ กรณีกรุงเทพมหานครโอนอสังหาริมทรัพย์

ความเห็นกรมที่ดิน

๑. การโอนที่ดินของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและ วชิรพยาบาล และวิทยาลัยพยาบาลเพื่อการรณรงค์ในสังกัดสำนักการแพทย์ กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัย กรุงเทพมหานคร กำหนดให้โอนบรรดากิจการ ทรัพย์สิน สิทธิ หนี้

งบประมาณ และรายได้ของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและ
วชิรพยาบาล และวิทยาลัยพยาบาลเกื้อการุณย์ในสังกัดสำนักการแพทย์
กรุงเทพมหานคร ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การแบ่งส่วนราชการ
ภายในหน่วยงานและการกำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ
กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๗๑) ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๒ มาเป็นของ
มหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัย
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ จึงเป็นการโอนอันเนื่องมาจากกฎหมายให้
โอน ฉะนั้น ในการจัดทะเบียนโอนที่ดิน (ต้องเป็นทรัพย์สินตามรายการที่
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครประกาศกำหนด) ให้แก่มหาวิทยาลัยฯ
ตามกฎหมายดังกล่าว จึงจัดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย
(มาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๕๓)”

๒. การจัดทะเบียนกรณีดังกล่าว กรุงเทพมหานครสามารถ
จัดทะเบียนฝ่ายเดียวได้หรือไม่ เห็นว่าการจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา
ขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดังนั้น การที่คู่กรณี
ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียง
ฝ่ายเดียวได้ ต้องเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้กระทำได้ เช่น กรณีไถ่ถอน
จำนองหรือขายฝาก ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น
แต่เนื่องจากมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๕๓ มิได้กำหนดวิธีการให้คู่กรณีไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ และได้บัญญัติให้ทรัพย์สินตกไปเป็นของมหาวิทยาลัย โดยผลของกฎหมายแต่อย่างใด ในการจดทะเบียนคู่กรณีฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนจึงต้องยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งสองฝ่าย ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. เมื่อการจดทะเบียนโอนจากชื่อกรุงเทพมหานครเป็นชื่อ มหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นการโอนอันเนื่องจากมีกฎหมายให้โอน จึงเป็นการโอนตามกฎหมาย เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออก ตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

๔. การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติ ดังกล่าวจะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากเข้าลักษณะเป็นการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรซึ่งอยู่ในบังคับที่ต้องเสียภาษีธุรกิจ เฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากรประกอบกับมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ส่วน ภาษีเงินได้นิติบุคคลเนื่องจากกรุงเทพมหานครมีฐานะเป็นองค์การบริหาร ราชการส่วนท้องถิ่น จึงไม่เข้าลักษณะเป็น “บริษัทหรือห้างหุ้นส่วน นิติบุคคล” ตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร

กรุงเทพมหานครจึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวล รัษฎากรและไม่ต้องถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และเนื่องจากใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับเงินที่ผู้รับต้อง เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่ง ตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์

เรื่องที่ ๖๘

การเรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับเพื่อตรวจสอบในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม

ประเด็นปัญหา

มีผู้ร้องเรียนว่าไม่เห็นด้วยกับแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินที่ กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องนำสำเนาทะเบียนบ้านตัวจริง (ต้นฉบับ) มาแสดงประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำ ธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และกรณีที่เจ้าหน้าที่ของสำนักงาน ที่ดินแจ้งว่า หากไม่สามารถนำสำเนาทะเบียนบ้านตัวจริง (ต้นฉบับ) มาแสดงได้ ให้ไปขอคัดสำเนาทะเบียนบ้านออนไลน์จากสำนักทะเบียนราษฎร์ เนื่องจาก ทะเบียนบ้านบางหลังมีผู้อาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก หากแต่ละคนต้องทำ นิติกรรมในเวลาเดียวกันแต่ต่างสถานที่กัน แต่ละคนย่อมนำทะเบียนบ้านไป แสดงไม่ได้และเป็นการเพิ่มงานให้สำนักงานทะเบียนราษฎร์โดยไม่จำเป็น ไร้ประโยชน์ ไม่สามารถป้องกันการปลอมแปลงได้ โดยเฉพาะการคัดทะเบียน

บ้านปลอมง่ายเพราะสามารถยื่นคำขอคัดที่สำนักงานทะเบียนราษฎรได้หลายแห่ง และเป็นเพียงเอกสารที่พิมพ์มาจากเครื่องคอมพิวเตอร์ และสามารถใช้ได้ถึงเจ็ดวัน ในระหว่างนั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนราษฎรไปแล้วหลายครั้งก็ได้ รวมทั้งไม่มีกฎหมายรับรอง และเป็นการเพิ่มภาระขั้นตอนแก่ประชาชนโดยไม่จำเป็น ซึ่งหน่วยงานราชการจะกระทำไม่ได้

ข้อกฎหมายและระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๔
๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๔๓ (๓)
๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑)
๔. กฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒
๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ความเห็นกรมที่ดิน

มาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น มิได้

กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกให้ส่งสำเนาเอกสาร หรือ ยอมรับสำเนาเอกสารเพื่อตรวจสอบในการจดทะเบียนแต่อย่างใด ซึ่งเหตุผลและความจำเป็นในการเรียกให้ส่งเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนนั้น ก็เพื่อตรวจสอบตัวบุคคลสิทธิและความสามารถของคู่กรณี ตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่กระทำได้ และเพื่อเป็นการป้องกันการทุจริต อันเกิดจากการปลอมแปลงเอกสาร หรือการปลอมตัวบุคคลจากผู้ที่ไม่สุจริต อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนด้วย ทั้งนี้ หากยินยอมให้พนักงาน เจ้าหน้าที่เรียกให้ส่งสำเนาเอกสารและตรวจสอบจากสำเนาเอกสารดังกล่าวได้ ก็จะเป็นการขัดกับกฎหมายและอาจทำให้ผู้ไม่สุจริตปลอมแปลงเอกสารได้ง่าย เนื่องจากสำเนาเอกสารสามารถปลอมแปลงได้ง่ายกว่าต้นฉบับเอกสาร ซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินและบุคคลที่เกี่ยวข้องรวมทั้งตัวผู้ร้องเองด้วย อีกทั้งการกำหนดให้ส่งเอกสารต้นฉบับประกอบการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมดังกล่าว ก็เป็นไปในแนวทางเดียวกับบทบัญญัติในมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งกำหนดว่า การอ้างเอกสารเป็น พยานให้ยอมรับฟังได้แต่ต้นฉบับเอกสารเท่านั้น เว้นแต่บางกรณี เช่น กรณี ต้นฉบับเอกสารที่อยู่ในความอารักขาหรือในความควบคุมของทางราชการ จะนำมาแสดงได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการที่เกี่ยวข้องเสียก่อน และ สำเนาเอกสารซึ่งผู้มีอำนาจหน้าที่ได้รับรองถูกต้องแล้วให้นำมาแสดงได้ ดังนั้น

การเรียกเอกสารทะเบียนบ้านต้นฉบับหรือตัวจริง เพื่อตรวจสอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจึงเป็นการดำเนินการไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และเป็นการป้องกันการทุจริตในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวได้อีกทางหนึ่ง อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนด้วย โดยกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การเรียกเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบ การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดว่าการเรียกเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบ การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับมาทำการตรวจสอบ ฯ

กรณีที่มีบุคคลหลายคนอยู่ในทะเบียนบ้านเดียวกัน แต่ละคนย่อมไม่สามารถนำทะเบียนต้นฉบับไปแสดงในการทำนิติกรรมเวลาเดียวกันในสถานที่ต่างกันได้ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพนักงานเจ้าหน้าที่จึงให้ประชาชนสามารถไปคัดสำเนาทะเบียนบ้านจากสำนักทะเบียนราษฎรมาแสดงได้อีกทางหนึ่งเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว และเนื่องจากเป็นการคัดและรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายซึ่งได้มีการตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง หากมีการปลอมแปลงเอกสารที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรองแล้วดังกล่าวก็จะทำได้ยากกว่าการปลอมแปลงจากสำเนาเอกสารที่รับจากคู่กรณี จึงเป็นการป้องกันการทุจริตได้อีกทางหนึ่ง และการเรียกเอกสารต้นฉบับหรือตัวจริงในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ

และนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการปฏิบัติตามกฎหมายซึ่งให้อำนาจไว้แล้วดังกล่าวข้างต้น จึงไม่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่ประชาชน แต่ในทางตรงกันข้ามกลับเห็นว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ให้ผู้ขอไปคัดทะเบียนบ้านจากสำนักงานทะเบียนราษฎร์เพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้อีกทางหนึ่งเป็นการแก้ไขปัญหา อำนาจความสะดวก และเป็นประโยชน์แก่ประชาชนที่มีความจำเป็นไม่สามารถนำต้นฉบับทะเบียนบ้านมาแสดงได้ รวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินและบุคคลที่เกี่ยวข้อง หากมีผู้ที่ไม่สุจริตนำสำเนาเอกสารมายื่นขอทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินก็จะทำได้ยากขึ้น ดังนั้น การกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารทะเบียนบ้านต้นฉบับหรือตัวจริงมาแสดงเพื่อตรวจสอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงเป็นการดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบแล้ว และเป็นการป้องกันการทุจริตจากการปลอมแปลงเอกสารของผู้ที่ไม่สุจริตอันเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน



โครงการจัดทำคู่มือแนววินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. ผู้อนุมัติโครงการ

นายบุญเชิด คิตเห็น อธิบดีกรมที่ดิน

๒. ผู้เห็นชอบโครงการ

นายมณเฑียร ทองนิตย รองอธิบดีกรมที่ดิน

๓. ผู้เสนอโครงการ

นายสุจิต จงประเสริฐ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการจดทะเบียนที่ดิน

๔. คณะผู้จัดทำ

นางปภาวดี ธรรมสนอง	รักษาการในตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน
นายสมณู สุรเกียรติ	ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
นางสาวอรพันธ์ ประเสริฐศักดิ์	หัวหน้ากลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
นางสาวปณยวีร์ แสงสุวรรณ	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
นายศุภวุฒิ ชิตมณี	นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
นางสาวอมรวิดี ภักดี	นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
นางยุพร อารีย์รักษากุล	เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน
นางสาววาสิตา นามขุ่ม	พนักงานบันทึกข้อมูล



“งานราชการทุกอย่าง ไม่ว่าเล็กหรือใหญ่ ง่ายหรือยาก
ย่อมมีความสำคัญอยู่ในงานของแผ่นดินด้วยกันทั้งสิ้น
อีกทั้งงานทุกด้านทุกสาขาย่อมสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกัน
เป็นปัจจัยเกื้อกูลส่งเสริมกันและกันอยู่ ข้าราชการทุกคน
ทุกฝ่าย ทุกระดับ จึงต้องไม่ถือตัวแบ่งแยกกัน
หากต้องพิจารณาให้เห็นความสำคัญของตนและกัน
แล้วร่วมงานประสานสัมพันธ์กัน
ด้วยความเป็นมิตร ด้วยความเข้าใจเห็นใจกัน
และด้วยความเมตตาปรองดองกัน งานของแผ่นดินทุกส่วน
จึงได้ดำเนินก้าวหน้าไปพร้อมเสริมเอากัน
และยังประโยชน์พึงประสงค์ คือความเจริญมั่นคง
ให้เกิดแก่บุคคล แก่งาน และแก่ส่วนรวมได้แท้จริง”

อาคารเฉลิมพระเกียรติ โรงพยาบาลศิริราช

วันที่ ๓๑ มีนาคม พุทธศักราช ๒๕๕๕

(พระบรมราโชวาท พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว พระราชทานแก่ข้าราชการพลเรือน
เนื่องในโอกาสวันข้าราชการพลเรือน ปีพุทธศักราช ๒๕๕๕)