



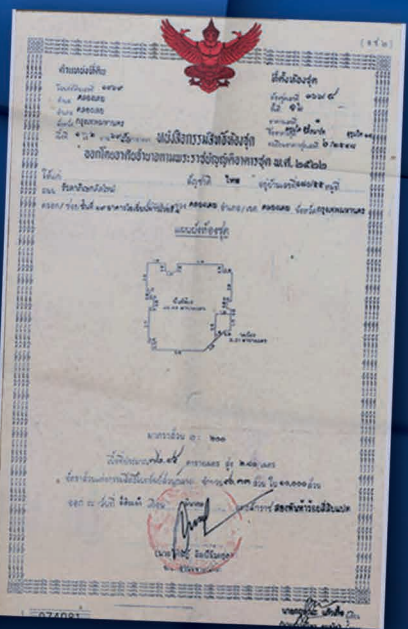
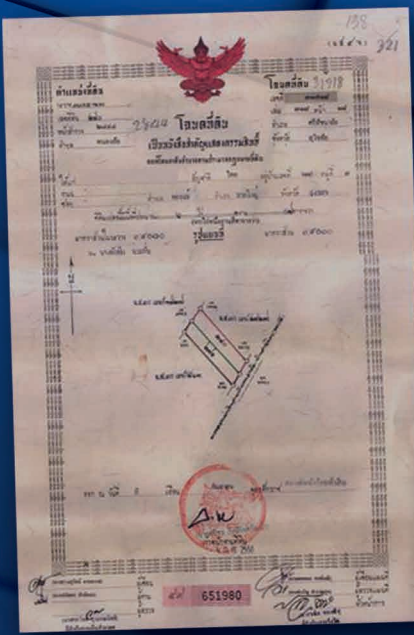
คู่มือ

แนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เกี่ยวกับ

อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เล่ม ๒





คู่มือ

แนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
เล่ม ๒

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คำนำ

คู่มือฉบับนี้ จัดทำขึ้นสืบเนื่องจากคู่มือเล่มแรกที่ได้จัดทำและเผยแพร่ไปแล้ว ยังมีเรื่องที่น่าสนใจที่ได้เผยแพร่ทางเว็บไซต์ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดินแล้ว และเพื่อให้มีความสะดวกในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงได้รวบรวมแนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จัดทำเป็นเล่ม ๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นคู่มือสำหรับค้นคว้าอ้างอิงในการปฏิบัติงานได้อย่างสะดวกรวดเร็ว

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือแนวคำวินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเล่ม ๒ นี้จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ ข้าราชการกรมที่ดินและประชาชนทั่วไปที่สนใจศึกษาหาความรู้ และใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

กรมที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กันยายน ๒๕๕๖

สารบัญ

	หน้า
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับคำพิพากษาตามยอม	๑
เรื่องที่ ๑ ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บสำเนาคำพิพากษาตามยอมไว้ในสารบบที่ดิน เพื่อระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หากไม่เป็นไปตามคำพิพากษาตามยอม ต่อมาภายหลังมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่เป็นไปตามคำพิพากษา	๓
เรื่องที่ ๒ ศาลพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนที่ดินคืนให้บุคคลภายนอกที่มีใช้คู่ความในคดี หากบุคคลภายนอกไม่มายื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนจะใช้คำพิพากษตามยอมแทนการแสดงเจตนาไม่ได้	๖
เรื่องที่ ๓ ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนการจดทะเบียนขายฝากตามคำพิพากษาตามยอม	๑๐
เรื่องที่ ๔ ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกตามคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งไม่ตรงกับพินัยกรรมของเจ้ามรดก	๑๒
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียน	๑๗
เรื่องที่ ๕ ผู้จัดการมรดกขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองที่ดินเนื่องจาก ศาลมีคำพิพากษาว่าผู้จำนองมิได้เป็นผู้กู้เงินและสัญญาจำนองไม่มีมูลหนี้ที่ผู้จำนองจะต้องรับผิดชอบต่อผู้รับจำนอง	๑๙

(ข)

	หน้า
เรื่องที่ ๖ ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับสอง เนื่องจากธนาคารมอบอำนาจให้ไถ่ถอนจากจำนองลำดับแรกเท่านั้น	๒๑
เรื่องที่ ๗ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินโดยสำคัญผิดว่าเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด	๒๔
เรื่องที่ ๘ เพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกเนื่องจากไม่ได้ประกาศโอนมรดก	๒๖
เรื่องที่ ๙ ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนการขายทอดตลาดจะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดินซึ่งจดทะเบียนต่อมาภายหลังด้วยหรือไม่	๒๘
เรื่องที่ ๑๐ ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเนื่องจากสำคัญผิดในราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน	๓๐
เรื่องที่ ๑๑ คู่สมรสต่างชาติขอให้เพิกถอนนิติกรรมขายที่ดิน	๓๓
เรื่องที่ ๑๒ สัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งออกทับที่ราชพัสดุบางส่วนตกเป็นโมฆะเฉพาะส่วนที่ทับที่ราชพัสดุ	๓๖
เรื่องที่ ๑๓ การอายัดที่ดิน อายัดจำ และเพิกถอนรายการจดทะเบียน	๓๘
เรื่องที่ ๑๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้บันทึกรายการจดทะเบียนขายลงใน น.ส. ๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ	๔๓

(ค)

	หน้า
เรื่องที่ ๑๕ แกไขเอกสารรายการจดทะเบียนขาย เนื่องจากคู่กรณี แจ้งราคาซื้อขายที่ดินคลาดเคลื่อนไปจากความจริง	๔๕
เรื่องที่ ๑๖ แกไขข้อผู้ถือสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก ไปโดยคลาดเคลื่อน	๔๖
เรื่องที่ ๑๗ ส.ค. ๑ แปลงเดียวกันออกเป็น น.ส. ๓ แล้วนำไป เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินอีก แต่ไม่ได้นำรายการ จดทะเบียนจำนองใน น.ส. ๓ ไปจดแจ้งในโฉนดที่ดิน	๕๐
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๕๓
เรื่องที่ ๑๘ การโอนสิ่งปลูกสร้างกรณีไม่ปรากฏหลักฐาน การได้มาของสิ่งปลูกสร้าง	๕๕
เรื่องที่ ๑๙ การระบุ วัน เดือน ปี ในหนังสือสัญญาหรือบันทึก ข้อตกลงกรณีจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน	๖๒
เรื่องที่ ๒๐ องค์การบริหารส่วนตำบลขอโอนที่ดินคืนแก่ผู้ยกให้	๖๔
เรื่องที่ ๒๑ การขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือ ขอให้แจ้งคู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าสั่งห้ามทรัพย์ ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล	๖๗
เรื่องที่ ๒๒ คณะกรรมการดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครอง ๗๕ ยึดที่ดินขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ให้แก่ทางราชการ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา ผู้ซื้อทอดตลาดจะขอออกใบแทน และขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้หรือไม่	
เรื่องที่ ๒๓ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอข้อมูลทะเบียนและ แผนที่ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ	๗๘

	หน้า
เรื่องที่ ๒๔ ขอดจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลโดยการปลดภาระจำนอง แต่การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป	๘๐
เรื่องที่ ๒๕ ธนาคารขอดจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้รับจำนอง เนื่องจากเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	๘๒
เรื่องที่ ๒๖ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองระบุเงื่อนไขว่าดอกเบี้ยย ค้างชำระไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ผู้จำนองยอมให้เอาดอกเบี้ย ที่ค้างทบทันและให้คิดดอกเบี้ยในจำนวนที่ทบเข้ากันได้ ชอบด้วยกฎหมาย	๘๔
เรื่องที่ ๒๗ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง โดยขอให้ยกเลิกสัญญาต่อท้ายเดิมและใช้สัญญา จำนองต่อท้ายฉบับใหม่แทนและให้มีผลย้อนหลัง ไปถึงวันจดทะเบียนจำนอง	๘๖
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของคู่สมรส	๘๙
เรื่องที่ ๒๘ การจดทะเบียนเกี่ยวกับสินสมรสโดยไม่ได้รับ ความยินยอมจากคู่สมรสและแจ้งความเท็จต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่	๙๑
เรื่องที่ ๒๙ ขอให้ตรวจสอบและแจ้งให้ทราบถึงการทำนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินของคู่สมรส	๙๒
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับ ส.ค. ๑	๙๕
เรื่องที่ ๓๐ คนต่างด้าวแจ้ง ส.ค. ๑ (คนไทยที่ครอบครอง ต่อเนื่อนำ ส.ค. ๑ มาใช้ออกโฉนดที่ดินได้)	๙๗

	หน้า
เรื่องที่ ๓๑ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไม่มีเลขที่ ไม่มีลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วันเดือนปีที่รับแจ้ง ไม่ปรากฏหลักฐาน ส.ค. ๑ ฉบับอำเภอเพิ่มรายการ ลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินไม่ได้	๙๙
เรื่องที่ ๓๒ ส.ค. ๑ ไม่มีเลขที่ ลายมือชื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง วันที่รับแจ้งสภาพที่ดิน トラประจำตำแหน่งของ นายอำเภอ	๑๐๑
เรื่องที่ ๓๓ อุทธรณ์คำสั่งไม่อนุมัติให้นำ ส.ค. ๑ ไม่มีเลขที่ เพิ่มลงในทะเบียนการครอบครองที่ดิน	๑๐๔
เรื่องที่ ๓๔ อุทธรณ์คำสั่งมิให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารของสำนัก มาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน เกี่ยวกับรายงาน การตรวจสอบที่ดิน (คำวินิจฉัยคณะกรรมการวินิจฉัย การเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคม การบริหารราชการ แผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย ที่ สค ๑๖๐/๒๕๕๕)	๑๐๗
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว และนิติบุคคลต่างด้าว	๑๑๑
เรื่องที่ ๓๕ สิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในฐานะทายาท โดยธรรม การถือครองที่ดินของคนไทยที่เปลี่ยนสัญชาติ เป็นคนต่างด้าว นิติบุคคลไทยเปลี่ยนสถานะเป็น นิติบุคคลต่างด้าว	๑๑๓
เรื่องที่ ๓๖ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน จากการขายทอดตลาด	๑๑๕

	หน้า
เรื่องที่ ๓๗ คนต่างด้าวขอจดทะเบียนรับโอนที่ดิน ตามคำพิพากษาศาล	๑๑๗
เรื่องที่ ๓๘ ภรรยาคนต่างด้าวนำเงินที่เป็นสินสมรสมาซื้อที่ดิน ตามคำพิพากษาศาล	๑๒๑
เรื่องที่ ๓๙ คนต่างด้าวขอรับโอนที่ดินตามคำสั่งศาล (โอนให้ตัวการ)	๑๒๒
เรื่องที่ ๔๐ โอนให้ตัวการ กรณีคนไทยมีคู่สมรสต่างด้าวให้ผู้อื่น ถือที่ดินแทนก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒	๑๒๖
เรื่องที่ ๔๑ หญิงไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินโดย ไม่ชอบด้วยกฎหมาย	๑๒๘
เรื่องที่ ๔๒ บุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวขอจดทะเบียนรับโอนที่ดิน	๑๓๐
เรื่องที่ ๔๓ กรณีคนไทยถือสองสัญชาติ (ไทยและต่างด้าว) ขอซื้อที่ดิน	๑๓๒
เรื่องที่ ๔๔ คนต่างด้าวขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินโดยรับมรดก ในฐานะทายาทโดยธรรม (กรณีขออนุญาตก่อน เจ้ามรดกเสียชีวิต)	๑๓๔
เรื่องที่ ๔๕ การจำหน่ายที่ดินของผู้ซึ่งได้ที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของ แทนคนต่างด้าวตามคำพิพากษา	๑๓๖
เรื่องที่ ๔๖ แนวทางปฏิบัติกรณีคนต่างด้าวหรือคนไทยสวม บัตรประชาชนปลอม	๑๓๘
เรื่องที่ ๔๗ การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (กรณีทุจริตเพิ่มชื่อ- บุคคลสัญชาติไทยโดยมิชอบด้วยกฎหมาย)	๑๔๐

(ซ)

	หน้า
เรื่องที่ ๔๘ การจำหน่ายที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็น คนต่างด้าวแต่แจ้งเท็จว่าเป็นโสด (กรณีซื้อที่ดิน ภายหลังวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)	๑๔๓
เรื่องที่ ๔๙ การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ตามคำพิพากษา) และอายุความการดำเนินคดีกับคนไทยและคนต่างด้าว	๑๔๕
เรื่องที่ ๕๐ การบังคับจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ตามคำพิพากษา)	๑๔๘
เรื่องที่ ๕๑ บริษัทมหาชนจำกัดขอได้มาซึ่งที่ดิน (กรณีหุ้นของ บริษัทได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ)	๑๔๙
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับคนต่างด้าวขอได้มาและเช่าห้องชุด	๑๕๓
เรื่องที่ ๕๒ กรณีนิติบุคคลสัญชาติไทยให้ชาวต่างประเทศเช่า บ้านพัก (ตากอากาศ) หรือคอนโดมิเนียม	๑๕๕
เรื่องที่ ๕๓ คนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนขอซื้อห้องชุด	๑๕๖
เรื่องที่ ๕๔ คนต่างด้าวขอรับให้ห้องชุด	๑๕๘
แนววินิจฉัยเกี่ยวกับสถานเอกอัครราชทูต	๑๖๑
เรื่องที่ ๕๕ กระทรวงการต่างประเทศขอยกเว้นค่าธรรมเนียมและ อากรกรณีสถานเอกอัครราชทูตขอจดทะเบียนเช่าที่ดิน	๑๖๓
เรื่องที่ ๕๖ สถานเอกอัครราชทูตซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของ สถานเอกอัครราชทูต	๑๖๔
เรื่องที่ ๕๗ สถานเอกอัครราชทูตซื้อห้องชุด	๑๖๗

(๗)

	หน้า
แนววินัยกรณีมิชชันโรมันคาทอลิกขอรับให้ห้องชุด	๑๖๙
เรื่องที่ ๕๘ มิชชันโรมันคาทอลิกขอรับให้ห้องชุด	๑๗๑
แนววินัยเกี่ยวกับวัดขอได้มาซึ่งที่ดิน	๑๗๓
เรื่องที่ ๕๙ วัดขอรับให้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งวัด (สาขา)	๑๗๕
เรื่องที่ ๖๐ วัดขอรับมรดกของพระภิกษุซึ่งได้มาระหว่างสมรสและ อุปสมบท (ก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ใช้บังคับ)	๑๗๖
เรื่องที่ ๖๑ กรณีทำหนังสือยกให้ที่ดินเพื่อสร้างวัดไว้ แล้วถึงแก่กรรมไปก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด	๑๗๘
เรื่องที่ ๖๒ วัดขอออกโฉนดที่ดินจากหลักฐานที่มีชื่อทายาทวัด เป็นผู้ครอบครอง	๑๗๙
แนววินัยเกี่ยวกับมูลนิธิ	๑๘๑
เรื่องที่ ๖๓ มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอรับโอนที่ดินในฐานะตัวการ	๑๘๓
เรื่องที่ ๖๔ โอนให้ตัวการ (มูลนิธิรับโอนที่ดินไว้แทนวัด)	๑๘๕

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับคำพิพากษตามยอม

เรื่องที่ ๑ ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บสำเนาคำพิพากษาตามยอมไว้ในสารบบที่ดินเพื่อระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หากไม่เป็นไปตามคำพิพากษาตามยอม ต่อมาภายหลังมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่เป็นไปตามคำพิพากษาตามยอม

● ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำพิพากษาตามยอมตามสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างนาง จ. (โจทก์) กับนาย ช. (จำเลย) ซึ่งตกลงกันว่า นาย ช. ยอมโอนที่ดินคืนให้นาง จ. และเมื่อนาง จ. ได้รับโอนที่ดินคืนแล้วให้โอนที่ดินให้แก่เด็กชาย อ. บุตรของนาย ช. หากโจทก์ - จำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา โดยนาง จ. ได้นำคำพิพากษามายอมดังกล่าวยื่นคำขอออกใบแทนและขอโอนที่ดินกลับเป็นชื่อของตนเอง โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกใบแทนและจดทะเบียนลงชื่อนาง จ. กลับมาเป็นเจ้าของที่ดินตามเดิมแล้ว ต่อมานาง จ. ได้โอนขายที่ดินดังกล่าวให้แก่ นาย ว. นาย ช. ได้ร้องเรียนเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว โดยอ้างว่าตนได้ยื่นคำร้องขอตรวจสอบโฉนดที่ดินและสารบบพร้อมทั้งได้แนบสัญญาประนีประนอมยอมความของศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บไว้ในสารบบที่ดินและเขียนข้อความห้ามบุคคลที่เกี่ยวข้องนำไปทำนิติกรรมอื่น นอกเหนือจากสัญญาประนีประนอมยอมความของศาล หากไม่เป็นไปตามนั้นขอคัดค้านการโอนที่ดิน จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า กรณีที่นาย ช. ได้นำคำพิพากษามายอมมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บไว้ในสารบบที่ดินเพื่อระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และหากมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ตนทราบ รวมทั้งกรณีการออกใบแทนและการจดทะเบียน

โอนขายที่ดินของนาง จ. ให้แก่นาย ว. ซึ่งไม่เป็นไปตามคำพิพากษาตามยอมชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

● **กฎหมาย ระเบียบ**

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔
๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕
๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ และมาตรา ๘๓
๔. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัด ข้อ ๙
๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๔๑

● **ความเห็นกรมที่ดิน**

๑. กรณีการออกใบแทนและการจดทะเบียนตามคำพิพากษาให้แก่นาง จ. ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่าเมื่อนาง จ. ขอจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษตามยอมซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว โดยไม่ได้โอนที่ดินมาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ข้อ ๑๗ (๓) กำหนดว่า ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาอันถึงที่สุด ผู้ใดมีสิทธิจดทะเบียนตามคำพิพากษาของศาล แต่ไม่ได้โอนที่ดินมาให้ผู้มีสิทธิจดทะเบียนยื่นคำขอใบแทน ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการออกใบแทนโอนที่ดินและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษตามยอมให้แก่นาง จ. จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

๒. กรณีที่นาง จ. จดทะเบียนขายที่ดินให้แก่นาย ว. ซึ่งไม่เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความที่ตกลงกันว่า เมื่อรับโอนที่ดินจากนาย ข. แล้วจะทำการโอนที่ดินให้แก่เด็กชาย อ. เห็นว่า ข้อตกลง

ดังกล่าวเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของเด็กชาย อ. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ตามนัยมาตรา ๓๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สิทธิของเด็กชาย อ. จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์แห่งสัญญาดังกล่าวแล้ว เมื่อข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าเด็กชาย อ. ได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาดังกล่าว เด็กชาย อ. จึงยังไม่มีสิทธิในที่ดิน และคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความจะผูกพันคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลเฉพาะนาง จ. กับ นาย ช. ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเท่านั้น เมื่อที่ดินไม่มีการอายัด และนาง จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินย่อมสามารถจดทะเบียนโอนขายที่ดินให้แก่บุคคลอื่นได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๔๑) ข้อตกลงที่นาง จ. ทำไว้กับ นาย ช. ไม่ใช่เหตุที่จะทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการดำเนินการได้ จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และหากนาย ช. เห็นว่า ได้รับความเสียหายอันเกิดจากการที่นาง จ. ไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้ต่อกันก็เป็นเรื่องที่นาย ช. ต้องไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อเรียกร้องจากนาง จ. หรือทายาทของนาง จ. (กรณีนาง จ. ตาย) ให้ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ หรือชดเชยค่าเสียหาย

๓. กรณีที่นาย ช. อ้างว่าได้นำสัญญาประนีประนอมยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้เก็บไว้ในสารบบที่ดิน และมีเอกสารห้ามบุคคลที่เกี่ยวข้องนำไปทำนิติกรรมอื่นนอกเหนือจากสัญญาประนีประนอมยอมความนั้น เห็นว่า ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่องการอายัดที่ดิน ข้อ ๙ กำหนดว่าเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนที่ดิน แต่มิได้ยื่นคำขออายัดต่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบว่า การอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะ รับผิดชอบต่อเมื่อ ผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือ เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขออายัด หากประสงค์จะให้ มี การระงับการจดทะเบียนเช่นนั้นอีก ให้แนะนำให้ไปดำเนินการยื่นคำขอ อายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมาย กรณีนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีทราบ และไม่อาจเก็บเอกสาร หลักฐานไว้ในสารบบที่ดินได้

เรื่องที่ ๒ ศาลพิพากษาตามยอมให้จำเลยโอนที่ดินคืนให้บุคคล ภายนอกที่มีใช้คู่ความในคดี หากบุคคลภายนอกไม่มา ยื่นคำขอจดทะเบียนรับโอน จะใช้คำพิพากษาศาลตามยอม แทนการแสดงเจตนาไม่ได้

● ประเด็นปัญหา

นาง ส. เป็นเจ้าของโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งจดทะเบียนจำนอง ไว้กับธนาคาร ต่อมาศาลขายทอดตลาดโฉนดที่ดินดังกล่าว นาย ว. ซื้อได้ในราคา ๔๖๐,๐๐๐ บาท (สี่แสนหกหมื่นบาทถ้วน) โดยปลอดจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนระงับจำนองและขาย (ศาลขายบังคับจำนอง ตามหนังสือกองจำหน่ายทรัพย์สินฯ) ให้แก่นาย ว. ต่อมากรมบังคับคดี ขอระงับการดำเนินการในที่ดินดังกล่าว เนื่องจาก นาย ว. ยังชำระราคา

ค่าซื้อที่ดินไม่ครบถ้วน ซึ่งราคาที่แท้จริงคือ ๑,๒๗๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านสองแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) และต่อมากรมบังคับคดีฟ้องนาย ว. เป็นจำเลย โดยศาลมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความว่า นาย ว. ยอมโอนที่ดินกลับคืนไปเป็นชื่อนาง ส. เจ้าของเดิมซึ่งไม่ใช่คู่ความในคดีเพื่อให้กรมบังคับคดีนำที่ดินออกขายทอดตลาด และให้คงภาระจำนองไว้ตามเดิม โดยให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของ นาย ว. จำเลย มีปัญหาว่าหากนาง ส. บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่คู่ความในคดีไม่มาดำเนินการจะใช้คำพิพากษาดังกล่าวแทนการแสดงเจตนาของคู่กรณีได้หรือไม่และจดทะเบียนประเภทใด รวมทั้งจะยังคงภาระจำนองในที่ดินไว้ตามเดิมตามคำพิพากษายอมได้หรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๔
๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕
๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ และมาตรา ๗๒
๔. คำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑

เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

● ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ บัญญัติถึงการดำเนินการเพิกถอนแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไว้ ๓ กรณี คือ กรณีการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบ

ด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง กรณีการดำเนินการเพิกถอน หรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยขัดแย้งตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด และกรณีการดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ศาลได้มีคำสั่งหรือ คำพิพากษาถึงที่สุด ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด ซึ่งกรณีการเพิกถอนหรือ แก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุด ของศาลจะต้องเป็นกรณีที่ศาลได้วินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีแล้วว่าให้ เพิกถอนหรือแก้ไขหรือตกเป็นโมฆะกรรม หากเป็นกรณีที่ศาลพิพากษา ถึงที่สุดตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งคู่ความตกลงกันให้เพิกถอน หรือแก้ไขหรือให้ตกเป็นโมฆะกรรม จะเป็นกรณีการเพิกถอนหรือ แก้ไขหรือตกเป็นโมฆะกรรมตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ไม่ใช่ กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อาจอยู่ในอำนาจของอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดี กรมที่ดินมอบหมายที่จะพิจารณาและมีคำสั่งตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ และการดำเนินการตามคำพิพากษา ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยหลักคู่สัญญาจะต้องยื่นคำขอ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๒ วรรคหนึ่ง แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากนาง ส. ไม่ได้เป็นคู่ความตามคำพิพากษา ตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว แม้ข้อตกลงในสัญญา ประนีประนอมยอมความอาจแปลความได้ว่าเป็นสัญญาที่มีลักษณะเป็น สัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๗๔ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม หากนาย ว. จะจดทะเบียนโอนที่ดิน

ดังกล่าวให้แก่นาง ส. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกมิใช่คู่ความในคดีเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ นาย ว. และนาง ส. จะต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนก็ได้ และจดทะเบียนในประเภท “โอนตามคำพิพากษาศาลตามยอมศาล...” ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล หากนาง ส. ไม่มาดำเนินการรับโอนที่ดิน นาย ว. จะถือเอาคำพิพากษาศาลตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวแทนการแสดงเจตนาของนาง ส. ไม่ได้ เนื่องจากคำพิพากษาศาลผูกพันเฉพาะคู่ความตามมาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

กรณีคำพิพากษาศาลตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้คงภาระจำนองกับธนาคารไว้ตามเดิมเพื่อให้กรมบังคับคดีดำเนินการบังคับคดีนำที่ดินออกขายทอดตลาดนั้น เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนระงับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ นาย ว. ไปตามหนังสือของกองจำหน่ายทรัพย์สินกรมบังคับคดี ซึ่งเป็นไปตามเจตนาที่ผู้ขอแสดงในขณะจดทะเบียนและเป็นการจดทะเบียนไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว แม้ภายหลังจะปรากฏว่าราคาขายทอดตลาดที่แท้จริงเป็นเงิน ๑,๒๗๐,๐๐๐.- บาท (หนึ่งล้านสองแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) มิใช่ราคา ๔๖๐,๐๐๐.- บาท (สี่แสนหกหมื่นบาทถ้วน) ก็ไม่มีผลให้นิติกรรมที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนไปโดยชอบแล้วกลับเป็นนิติกรรมที่ไม่ชอบแต่อย่างใด ดังนั้น กรมบังคับคดี หรือนาย ว. ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะนำคำพิพากษาศาลตามสัญญาประนีประนอมยอมความมาใช้แทนการแสดงเจตนาของคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งเพื่อขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้

คงภาระจำนองไว้ตามเดิมย่อมไม่อาจกระทำได้ เนื่องจากคำพิพากษาของศาลผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ตกลงกันเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าของที่ดินเดิมและผู้รับจำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตามมาตรา ๑๔๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อย่างไรก็ตาม หากกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่ผู้ขอแจ้งราคาซื้อขายผิดไปจากราคาที่แท้จริง ก็สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๓ ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนการจดทะเบียนขายฝาก ตามคำพิพากษาทายอม

● ประเด็นปัญหา

ศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งโจทก์และจำเลยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หากฝ่ายใดไม่ไปให้ถือเอาสัญญาประนีประนอมยอมความตามคำพิพากษาทายอมแทนการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่ง โจทก์ได้นำคำพิพากษาทายอมมายื่นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มีปัญหาว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ และมาตรา ๔๙๑

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ เรื่อง แนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● ความเห็นกรมที่ดิน

มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด” กรณีนี้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำฟ้องว่า โจทก์และจำเลย จดทะเบียนขายฝาก โดยมีเจตนาอำพรางสัญญากู้ยืมเงินที่โจทก์และจำเลยทำสัญญากันนิติกรรมขายฝากจึงตกเป็นโมฆะ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อหน้าศาล โดยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และศาลพิจารณาสัญญาประนีประนอมยอมความแล้ว เห็นว่าชอบด้วยกฎหมาย ศาลจึงได้พิพากษาคดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอม โดยมีได้วินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีว่าการจดทะเบียนขายฝากที่ดินเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงินตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามคำฟ้องของโจทก์หรือไม่ ฉะนั้น เมื่อศาลไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมขายฝากที่ดินดังกล่าวเป็นโมฆะแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝาก

ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ย่อมต้องพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและเจตนาของคู่กรณีที่แสดงออกในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นสำคัญ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหยั่งทราบถึงเจตนาในใจของคู่กรณีได้ หากไม่มีพยานหลักฐานใดชี้ชัดว่าเป็นการจดทะเบียนโดยเป็นการแสดงเจตนาลวงเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่น ย่อมต้องถือได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นไปโดยชอบแล้ว สำหรับกรณีนี้ปรากฏว่าในการขายฝากที่ดินดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้มาดำเนินการด้วยตนเอง และผู้ขายฝากยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าประสงค์จดทะเบียนขายฝากที่ดินจริง จึงเป็นการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปตามขั้นตอนของระเบียบกฎหมายและถูกต้องตรงตามเจตนาของผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากที่แสดงออกในขณะนั้นแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า สัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน หากคู่กรณีประสงค์จะดำเนินการตามคำพิพากษายกฟ้อง ย่อมก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

เรื่องที่ ๔ ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกตามคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งไม่ตรงกับพินัยกรรมของเจ้ามรดก

● ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างนางสาว น. กับนาง พ. ในฐานะผู้จัดการมรดกนาย ธ. ว่า นาง พ. ตกลง

โอนที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. ในอัตราร้อยละ ๒๕ เด็กชาย ท. ในอัตราร้อยละ ๒๕ นางสาว น. ในอัตราร้อยละ ๒๕ และนาง ป. ในอัตราร้อยละ ๒๕ ของที่ดินทุกแปลง แต่ปรากฏว่า นาย ธ. เจ้ามรดก ได้ทำพินัยกรรมระบุยกที่ดินให้แก่ เด็กหญิง ร. เนื้อที่ร้อยละ ๓๐ และเด็กชาย ท. เนื้อที่ร้อยละ ๗๐ ของที่ดินแต่ละแปลง และตั้งนางสาว น. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม นาง พ. ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ธ. ตามคำสั่งศาลได้ยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล และโอนมรดกที่ดินตามคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖๖ มาตรา ๑๕๗๔ มาตรา ๑๕๗๕ มาตรา ๑๕๙๙ มาตรา ๑๖๐๓ และมาตรา ๑๗๑๙
๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕
๓. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๓๗๖/๒๕๑๖ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๖๐/๒๕๔๘

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อศาลมีคำสั่งแต่งตั้ง นาง พ. เป็นผู้จัดการมรดกนาย ธ. แม้คำร้องระบุว่าผู้ตายไม่ได้ทำพินัยกรรมหรือตั้งบุคคลใดเป็นผู้จัดการมรดกไว้แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ธ. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. เนื้อที่ร้อยละ ๓๐ และเด็กชาย ท. เนื้อที่ร้อยละ ๗๐ ของที่ดินแต่ละแปลง และได้แต่งตั้งนางสาว น. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งพินัยกรรมของนาย ธ. ก็ได้ทำถูกต้องตามแบบแห่งพินัยกรรมตาม

กฎหมายและไม่มีคำสั่งศาลที่วินิจฉัยว่า เป็นพินัยกรรมปลอมหรือตกเป็นโมฆะ พินัยกรรมจึงมีผลใช้ได้ ส่วนคำสั่งศาลที่ตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดก เมื่อไม่มีคำสั่งศาลเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข หรือให้ยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล การที่ศาลแต่งตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดกจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย นาง พ. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลและนางสาว น. ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ย่อมต้องร่วมกันจัดการทรัพย์สินมรดกของนาย ธ. และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ คือ จะต้องกระทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม เพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์สินมรดก โดยมีหน้าที่จะต้องทำการโอนมรดกให้แก่ เด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ไปตามพินัยกรรมและจะโอนมรดกดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกพินัยกรรมไม่ได้ตามมาตรา ๑๗๑๙ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.๒๕๔๘ ข้อ ๕๑ (๓)

ในส่วนที่ นาง พ. และนางสาว น. ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความเกี่ยวกับทรัพย์สินมรดกของนาย ธ. ขัดกับเจตนาของนาย ธ. เจ้ามรดกที่ได้ทำพินัยกรรมไว้ประกอบกับการทำสัญญาประนีประนอมยอมความแบ่งทรัพย์สินมรดก ไม่ใช่การจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้จัดการมรดก แม้ศาลจะมีคำพิพากษาตามยอมก็ไม่อาจใช้ยันกับบุคคลภายนอก คือ เด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ซึ่งมีใช้คู่ความได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และการที่นางสาว น. ซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองของเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ผู้เยาว์จะทำสัญญาประนีประนอมยอมความเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ ต้องได้รับอนุญาต

จากศาลที่มีอำนาจตามกฎหมายก่อน ตามนัยมาตรา ๑๕๗๔ (๑๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๓๓๖/๒๕๑๖ และที่ ๔๘๖๐/๒๕๔๘ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กรณี ประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์ มิฉะนั้น เป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อข้อตกลงในสัญญาประนีประนอมยอมความ มีผลให้นางสาว น. ผู้จัดการมรดกได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินมรดกของ นาย ธ. เจ้ามรดกซึ่ง ทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินมรดกให้แก่ผู้เยาว์ จึงเป็นกรณีประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์ เมื่อไม่ปรากฏหลักฐานว่า นางสาว น. ผู้ใช้อำนาจปกครองของเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ได้ทำ สัญญาประนีประนอมยอมความโดยได้รับอนุญาตจากศาล สัญญา ประนีประนอมยอมความจึงเป็นโมฆะและไม่มีผลผูกพันเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวล กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียน โอนมรดกตามคำพิพากษาดังกล่าวได้

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับ
การเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียน

**เรื่องที่ ๕ ผู้จัดการมรดกขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียน
จำนองที่ดิน เนื่องจากศาลมีคำพิพากษาว่าผู้จำนอง
มิได้เป็นผู้กู้เงินและสัญญาจำนองไม่มีมูลหนี้ที่ผู้จำนอง
จะต้องรับผิดชอบต่อผู้รับจำนอง**

● ประเด็นปัญหา

นาย ก. ได้จดทะเบียนจำนองโฉนดที่ดินไว้กับนายเอ ผู้รับจำนอง เพื่อประกันหนี้เงินกู้ซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนอง ต่อมานายเอ ได้เป็นโจทก์ฟ้องนาย ก. เป็นจำเลยต่อศาลโดยศาลอุทธรณ์ได้มี คำพิพากษาคดีถึงที่สุดข้อเท็จจริงฟังได้ว่านาย ก. ผู้จำนองมิได้เป็นผู้กู้เงิน และตามสัญญาจำนอง นาย ก. ผู้จำนองมิได้มีมูลหนี้ต่อนาย เอ ผู้รับจำนอง หลังจากที่ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาแล้วนาย ก. เสียชีวิต นายเลื่อง ผู้จัดการมรดก นาย ก. ได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการ จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าว แต่เนื่องจากศาลมีคำพิพากษา ให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนอง สำนักงานที่ดินจึงได้ส่งเรื่องให้ กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔

๒. บันทึก สมท. ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๔๕๖ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๗ พิจารณากรณีที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาที่ ๒๘๕๗/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๘ พิพากษาว่าจำเลยที่ ๑ ไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญา เงินกู้ เนื่องจากฟังไม่ได้ว่าลายมือชื่อในช่องผู้กู้ในสัญญากู้เงินเป็นลายมือ

ชื่อของจำเลยที่ ๑ เมื่อไม่มีหนี้ที่จำเลยที่ ๑ ต้องรับผิดชอบโจทก์ จำเลยที่ ๒ ผู้ค้าประกันหรือผู้จำนองเป็นประกันการชำระหนี้ของจำเลยที่ ๑ ก็ไม่ต้องรับผิดชอบโจทก์เช่นเดียวกันจึงเป็นกรณีที่ยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอันจะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากศาลพิจารณาคำพิพากษาผลการจดทะเบียนจำนองของจำเลยที่ ๒ ว่าไม่ต้องรับผิดชอบโจทก์โดยศาลมิได้พิจารณาว่าการจำนองดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร ดังนั้น กรณีนี้การจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลของกฎหมายควรรับจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง (ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๕๗/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๘)” เนื่องจากเป็นกรณีที่สัญญาจำนองระงับสิ้นไปเพราะเหตุหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปโดยเหตุประการอื่นใด ที่มีใช้เหตุอายุความตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

● ความเห็นกรมที่ดิน

ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์มิได้พิพากษาว่าการจดทะเบียนจำนองที่ดินระหว่างนาย ก. ผู้จำนอง (จำเลย) กับนายเอ ผู้รับจำนอง (โจทก์) ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือเป็นโมฆะที่ต้องเพิกถอนเพียงแต่พิพากษายกฟ้องโจทก์ ที่ขอให้ศาลบังคับจำเลยชำระหนี้แก่โจทก์ตามสัญญาเงินกู้ เนื่องจากนาย ก. จำเลยมิได้เป็นผู้กู้เงินจากนายเอ โจทก์การที่นาย ก. จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นเพียงประกันหนี้เงินกู้ที่บุตรของนาย ก. มีต่อภริยานายเอ มิใช่เป็นการจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ที่นาย ก. กู้ไปจากนายเอ ตามฟ้อง นายเอผู้รับจำนองจึงมิได้เป็นเจ้าของหนี้ในมูลหนี้ที่นาย ก. จำนองที่ดินเป็นประกันสัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่นาย ก. ต้องรับผิดชอบต่อนายเอ อันเป็นเหตุให้ นายเอ (จำเลย) ไม่ต้องรับ

ผิดต่อโจทก์ กรณียังไม่อาจถือได้ว่าการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวเป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอันจะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เป็นกรณีที่สัญญาจำนองระงับสิ้นไปเพราะเหตุหนึ่งที่ประกันระงับสิ้นไปโดยเหตุประการอื่นใดที่มีใช้เหตุอายุความตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ จึงเห็นควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอในประเภท “ระงับจำนอง (ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ คดีหมายเลขแดงที่ ๙๖๘/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๐ ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว)”

**เรื่องที่ ๖ ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง
ลำดับที่สอง เนื่องจากธนาคารมอบอำนาจให้ไถ่ถอน
จากจำนองลำดับแรกเท่านั้น**

● ประเด็นปัญหา

ธนาคาร (ผู้รับจำนอง) ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจำนองลำดับที่สอง เนื่องจากธนาคารมอบอำนาจให้นาย ป. ผู้รับมอบอำนาจ มีอำนาจไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะสัญญาจำนองลำดับที่หนึ่งเท่านั้น ไม่ได้ให้ไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สองไปด้วย ทำให้ธนาคารได้รับความเสียหาย จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้ผู้ขอไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ของกฎหมายหรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ มาตรา ๗๒ และ มาตรา ๘๐

๒. หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรธิการ ที่ ๑๗๕/๗๖๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๕๖

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๔๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๔๘

● ความเห็นกรมที่ดิน

การดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองของพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี วิธีแรก เมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายมาขอจดทะเบียน ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและวิธีที่สองเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือที่ผู้รับจำนองทำเป็นหลักฐานว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกรณีนี้ผู้รับมอบอำนาจจากผู้จำนองขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับสอง โดยได้นำโฉนดที่ดินพร้อมหลักฐานการชำระเงินที่ผู้จัดการธนาคารลงนามไว้หลังหนังสือสัญญาจำนองลำดับที่สองในฉบับผู้จำนอง ว่าได้มีการไถ่ถอนจากจำนองแล้ว และผู้ขอได้รับโฉนดที่ดินมาจากธนาคารแล้ว ประกอบกับเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนสิทธิและเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนไถ่ถอนให้ถ้อยคำว่าได้ตรวจสอบเอกสารการสลักหลังประกอบหนังสือมอบอำนาจของธนาคาร ที่มอบให้นาย ป. มีอำนาจรับชำระหนี้ได้ เมื่อในขณะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง ไม่ปรากฏว่าหนังสือมอบอำนาจของธนาคารได้มีการขอยกเลิกเพิกถอน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจาก

จำนองลำดับที่สองให้ผู้ขอ ซึ่งเป็นการดำเนินการตามนัยหนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ที่ ๑๗๕/๗๖๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๕๖ ประกอบหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๔๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๔๘ ซึ่งใช้เป็นทางปฏิบัติในขณะนั้น (ปัจจุบันใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐)

ต่อมาธนาคารผู้รับจำนองได้ฟ้องกรมที่ดินต่อศาลปกครอง เพื่อให้มีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าว และนอกจากนี้ธนาคารได้ฟ้องนาย ป. พนักงานของธนาคาร ผู้ซึ่งทำให้ธนาคารได้รับความเสียหายเนื่องจากสลักหลังสัญญาจำนองเกินขอบอำนาจอันเป็นปัญหาภายในของธนาคาร และศาลได้มีคำพิพากษาให้นาย ป. ชำระเงินแก่ธนาคารตามฟ้องแล้ว โดยศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาว่าธนาคารผู้ฟ้องคดีสามารถเลือกดำเนินการเพื่อเยียวยาความเสียหายได้ ๓ ประการ คือ (๑) แจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง หรือขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดเชยค่าสินไหมทดแทนและจะต้องนำคดีไปฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด (๒) ผู้ฟ้องคดีฟ้องลูกหนี้ (ผู้จำนอง) ว่าการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สองเป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะ เนื่องจากมิได้เป็นไปตามเจตนาของผู้ฟ้องคดีเพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิม (๓) ผู้ฟ้องคดีฟ้องนาย ป. พนักงานธนาคารให้ชดเชยค่าสินไหมทดแทน เนื่องจากจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ เมื่อผู้ฟ้องคดีเลือกฟ้อง นาย ป. ให้ชดเชยค่าเสียหาย และศาลได้มีคำพิพากษาให้ชำระเงินให้แก่ผู้ฟ้องคดีแล้ว

จึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้รับการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงไม่ใช่ผู้ได้รับความเสียหายที่อาจนำข้อพิพาทมาฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีได้อีก นอกจากนี้ยังปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องต่อศาลชั้นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด จึงพิพากษายกฟ้องคดีของผู้ฟ้องคดีแล้ว จึงเห็นว่าไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สองแต่อย่างใด

**เรื่องที่ ๗ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดิน โดยสำคัญผิด
ว่าเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงิน
ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด**

● ประเด็นปัญหา

ธนาคารขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยระบุเหตุที่โอนว่าเป็นการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ต่อมาธนาคารได้ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองดังกล่าว โดยอ้างว่าเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองลูกหนี้ที่เป็นลูกค้ำปกติมิใช่ลูกหนี้ ที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าจะเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวได้หรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

๓. พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑

๔. ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การกำหนดสินทรัพย์
ด้อยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ
ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๑

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิ
การรับจำนอง ระหว่างธนาคาร ผู้รับจำนอง กับบริษัทบริหารสินทรัพย์
ผู้รับโอนมีเจตนาที่จะโอนสิทธิการรับจำนองที่เป็นหลักประกันหนี้ด้อย
คุณภาพตามมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ต่อมาธนาคารได้ตรวจสอบ
พบว่าเกิดความผิดพลาดทางด้านเอกสาร โดยธนาคารได้โอนหนี้ลูกค้ำ
ปกติให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งมิใช่เป็นลูกหนี้ด้อยคุณภาพที่จะต้อง
โอนหนี้หรือสิทธิการรับจำนอง ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามหลักเกณฑ์
สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินที่จะจำหน่ายจ่ายโอนให้กับ
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหาร
สินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การ
กำหนดสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์
ต้องถือปฏิบัติ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๑ ข้อ ๒ และจากการตรวจสอบ
ของสำนักงานที่ดินปรากฏว่าธนาคารได้แสดงหลักฐานของลูกหนี้ที่แสดง
ว่าเป็นลูกหนี้ปกติของธนาคาร ไม่ใช่สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบัน
การเงินที่จะจำหน่ายจ่ายโอนให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ ดังนั้น การที่
ธนาคารจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองในโฉนดที่ดินซึ่งเป็นหลัก
ประกันหนี้ปกติจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยขัดต่อมาตรา ๓ แห่งพระราช
กำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และไม่เป็นไปตามเจตนา

ที่แท้จริงของคู่กรณีที่ต้องการจะโอนหนี้ด้วยคุณภาพให้แก่นัก จึงเป็น การแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในตัวทรัพย์ซึ่งเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมและ เป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรมตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๖ แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนดังกล่าวจึงไม่ชอบ ด้วยกฎหมายต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๘ เพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดก เนื่องจากไม่ได้ ประกาศโอนมรดก

● ประเด็นปัญหา

การจดทะเบียนโอนมรดกในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ราย นาง ส. ผู้ขอรับมรดก ไม่พบเรื่องราวการขอจดทะเบียน โอนมรดกไม่มีการลงบัญชีรับทำการ ไม่พบประกาศโอนมรดก ไม่พบ ใบเสร็จรับเงิน และนาง ส. ผู้ขอรับมรดกไม่ได้รับประกาศโอนมรดกที่ดิน จากพนักงานเจ้าหน้าที่ และไม่ได้นำประกาศไปปิดตามสถานที่ที่กฎหมาย กำหนด ซึ่งปรากฏต่อมาว่าผู้ขอได้นำ น.ส. ๓ ก. ไปจดทะเบียนจำนอง และขอออกโฉนดที่ดิน จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดก รายการจดทะเบียนจำนองในลำดับต่อมา รวมทั้งโฉนดที่ดินที่ออกจาก หลักฐาน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวด้วยหรือไม่

● กฎหมาย คำพิพากษาศาลฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ และ มาตรา ๗๔๔

๒. ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕๘ มาตรา ๕๘ ทวิ
มาตรา ๖๑ และมาตรา ๘๑

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐

● ความเห็นกรมที่ดิน

ตามมาตรา ๘๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบ หากไม่มี ทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แจ้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ และมี หลักฐานเป็นที่น่าเชื่อถือได้ว่า ผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน น.ส.๓ ก. ราย นาง ส. ผู้ขอรับมรดกไม่พบเรื่องราวการจดทะเบียนโอนมรดก ไม่มีการลงบัญชีรับทำการ ไม่พบประกาศโอนมรดก ไม่พบใบเสร็จรับเงิน ประกอบกับนาง ส. ผู้ขอรับมรดกให้ถ้อยคำว่า ไม่ได้รับประกาศโอนมรดก ที่ดินจากพนักงานเจ้าหน้าที่และไม่ได้นำประกาศดังกล่าวไปปิดตามสถานที่ ตามที่กฎหมายกำหนดจึงน่าเชื่อว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน โอนมรดกที่ดิน น.ส.๓ ก. ไปโดยไม่มีการประกาศมรดกการจดทะเบียน จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขัดต่อมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เทียบเคียงฎีกา ที่ ๕๕๘/๒๕๑๐) จะต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน น.ส.๓ ก. ไม่ชอบด้วยกฎหมาย นาง ส. จึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ไม่สามารถนำที่ดิน น.ส.๓ ก. ไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันได้ ตามนัยมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การจดทะเบียนจำนองดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเพิกถอน แม้ต่อมาปรากฏว่านาง ส. ได้ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองแล้ว ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม รายการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวก็ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเช่นเดียวกัน และเมื่อ นาง ส. ผู้รับมรดกมิได้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน น.ส.๓ ก. การที่นาง ส. นำหลักฐาน น.ส.๓ ก. แปลงดังกล่าว ไปนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดินโดยมีชื่อ นาง ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ จึงมีผลให้โฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นโฉนดที่ดินที่ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ที่ไม่ได้มีสิทธิครอบครองในที่ดินจึงต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๙ ศาลมีคำพิพากษาเพิกถอนการขายทอดตลาด จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนต่อมาภายหลังด้วยหรือไม่

● **ประเด็นปัญหา**

เจ้าพนักงานบังคับคดี ได้ขายทอดตลาดที่ดิน โดยปลอดการจำนองให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

จดทะเบียนระงับจำนองและขายที่ดินให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. และบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. ได้จดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ นางสาว ย. ต่อมาศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าว เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดี แจ้งประกาศขายทอดตลาดให้จำเลยทราบ โดยใช้วิธีโฆษณาทางหนังสือพิมพ์ไม่ได้แจ้งประกาศขายทอดตลาดตาม ภูมิลำเนาของจำเลยเป็นการแจ้งประกาศขายทอดตลาดโดยไม่ชอบ มี ปัญหาว่า เมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลแล้ว จะต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดินระหว่างบริษัท บริหารสินทรัพย์ ก. กับ นางสาว ย. ซึ่งจดทะเบียนต่อมาภายหลังด้วย หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑
๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ศาลได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินได้เพิกถอนรายการจดทะเบียน ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) และรายการจดทะเบียนขาย (ตาม คำสั่งศาล) แล้ว และศาลได้แจ้งว่าผลของคำพิพากษาย่อมเพิกถอนการ ขายทอดตลาดทรัพย์อันเกิดจากการส่งประกาศฯ ไม่ชอบ หมายถึงเพิกถอน การขายที่ดินตามประกาศขายทอดตลาดทรัพย์ทุกแปลง ทุกฝ่ายต้อง กลับคืนสู่ฐานะเดิมตามผลของคำพิพากษา ส่วนผู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้รับผล กระทบจากการเพิกถอนรายการขายจะต้องดำเนินการอย่างไรเป็นอีก

เรื่องหนึ่งต่างหาก กรณีดังกล่าวถือได้ว่า ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการขายทอดตลาดย่อมมีผลเฉพาะรายการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากการขายทอดตลาดเท่านั้น หากศาลไม่ได้มีคำสั่งเพิ่มเติมในส่วนของการจดทะเบียนในลำดับต่อมาแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินไม่อาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนในลำดับต่อมาตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เมื่อศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน จึงต้องถือเสมือนไม่มีการขายทอดตลาดที่ดิน และไม่มีการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. ซึ่งเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้รับความคุ้มครอง เพราะไม่ใช่กรณีตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔) เมื่อบริษัทไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน บริษัทฯ จึงไม่มีสิทธินำที่ดินไปจดทะเบียนขายให้แก่ นางสาว ย. และนางสาว ย. ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเช่นเดียวกัน ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน จึงต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทขายที่ดินระหว่างบริษัทบริหารสินทรัพย์ ก. กับ นางสาว ย. ผู้ซื้อตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๑๐ ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากสำคัญผิดในราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

นาย พ. ขอจดทะเบียนโอนที่ดินขำระหน้ให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเพื่อชำระหนี้ของลูกหนี้รายบริษัท อ. และบริษัท ส. ตาม

สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้จำนวนทุนทรัพย์ ๒๗๙,๘๐๖,๑๐๐.- บาท แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่จดทะเบียนเป็นเงิน ๒๗,๔๔๑,๖๕๐ บาท แตกต่างจากทุนทรัพย์ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่จดทะเบียน โดยเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเป็นเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียน ต่อมาบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ได้ขอเพิกถอนการจดทะเบียนโอนชำระหนี้ดังกล่าว โดยอ้างว่า สำคัญผิดในราคาประเมินมูลค่าที่ดินเป็นเหตุให้การรับโอนชำระหนี้ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ และเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนไม่ใช่ นายอำเภอ ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีประเด็นปัญหาว่า การจดทะเบียนโอนชำระหนี้ระหว่าง นาย พ. (ผู้โอน) กับ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (ผู้รับโอน) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และจะต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนหรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑
๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘

ธันวาคม ๒๔๙๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ต้องความปรากฏว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่ข้อเท็จจริงกรณีดังกล่าวปรากฏว่า บริษัท

บริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ได้ยื่นขอจดทะเบียนโอนชำระหนี้ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่มีข้อตกลงให้ลูกหนี้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และหรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีได้เป็นหลักประกันชำระหนี้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนสิทธิและความสามารถของคู่กรณีตลอดจนความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม จัดทำบันทึกข้อตกลงการโอนชำระหนี้ตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในหน้าที่นายอำเภอหรือผู้ทำการแทนและปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ พ.ศ. ๒๕๔๗ และเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอได้ลงนามจดทะเบียนโอนชำระหนี้ โดยปฏิบัติราชการแทนนายอำเภอตามคำสั่งของอำเภอ และหลังจากจดทะเบียนได้รายงานให้นายอำเภอทราบ จึงเป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยระเบียบและกฎหมายแล้ว

กรณีที่ บสท. อ้างว่าสำคัญผิดในราคาประเมินของที่ดินเป็นเหตุให้การรับโอนชำระหนี้ที่ดินไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ เห็นว่าการสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม ตามมาตรา ๑๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งจะทำให้นิติกรรมตกเป็นโมฆะได้ต้องเข้าลักษณะสำคัญผิดในลักษณะของนิติกรรม คือ ไม่ตรงตามเจตนาของผู้ขอหรือสำคัญผิดในตัวบุคคลซึ่งเป็นคู่กรณีแห่งนิติกรรม คือ ผิดคู่กรณีในการทำนิติกรรม หรือสำคัญผิดในวัตถุแห่งนิติกรรม คือ การโอนชำระหนี้ผิดแปลง หรือสำคัญผิดในเนื้อหาแห่งนิติกรรม คือ สำคัญผิดในข้อความ

หรือข้อตกลง กรณีที่กล่าวอ้างไม่อยู่ในหลักเกณฑ์แห่งการสำคัญผิดในสาระสำคัญในการทำนิติกรรม เนื่องจากการประเมินราคาที่ดินเป็นเพียงการกำหนดทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ในการโอนที่ดิน ซึ่งเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากราษฎรเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎรในการให้ราษฎรได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยบริบูรณ์ทางทะเบียนเท่านั้น และกรณีดังกล่าวไม่ปรากฏว่า บสท. ได้ขอตรวจสอบราคาประเมินก่อนมีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ อีกทั้งในการพิจารณาและอนุมัติเงื่อนไขการรับโอนที่ดินดังกล่าวของนาย พ. บสท. ก็ยอมรับว่าได้พิจารณามูลค่าการรับโอนตามเกณฑ์ของ บสท. โดยยึดถือมูลค่าที่ดินตามราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ ประกอบกับราคาประเมินของบริษัทผู้ประเมินกลางซึ่งได้ขึ้นทะเบียนไว้ต่อคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อ บสท. ยอมรับมูลค่าของที่ดินและตกลงทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ จึงต้องถือว่าไม่มีข้อเท็จจริงที่จะสามารถชี้ชัดว่าเป็นนิติกรรมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันจะทำให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งจะต้องเพิกถอนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๑๑ คู่สมรสต่างชาติขอให้เพิกถอนนิติกรรมขายที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

ศาลแผนกคดีเยาวชนและครอบครัว มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดิน ระหว่างนางสาว ส. ผู้ขาย กับ

นาย บ. ผู้ซื้อ ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางสาว ส. ได้จดทะเบียนสมรสกับ นาย A ตามกฎหมายประเทศ B ระหว่างอยู่กับนาย A ได้ซื้อที่ดิน โดยใส่ชื่อนางสาว ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมานางสาว ส. ได้ขายที่ดินดังกล่าวไประหว่างสมรส โดยไม่ได้รับความยินยอมจากนาย A คู่สมรส โดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งต้องดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวมีรายการจดทะเบียนจำนองระหว่างนาย บ. กับธนาคาร ก. และรายการไถ่ถอนจากจำนองต่อมาอีกสองรายการซึ่งศาลมิได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนด้วยมีปัญหาว่าจะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองและไถ่ถอนจำนอง ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๔
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ มาตรา ๘๖ และมาตรา ๘๖

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อศาลแผนกคดีเยาวชนและครอบครัว ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนนิติกรรมขายที่ดิน ระหว่าง นางสาว ส. ผู้ขาย และนาย บ. ผู้ซื้อ เจ้าพนักงานที่ดินย่อมต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันและไถ่ถอนจากจำนองซึ่งจดทะเบียนต่อมาภายหลัง ศาลมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนด้วยจึงไม่ควรเพิกถอน แต่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพิกถอน

รายการจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาล ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว เพื่อไม่ให้รายการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนสืบสนเรื่องชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินคนปัจจุบันว่าเป็นผู้ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองว่า “ที่ดินแปลงนี้ ศาลจังหวัด.แผนกเยาวชน และครอบครัว ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดคดีหมายเลข.....ให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายซึ่งจดทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ปัจจุบันจึงมีชื่อนางสาว ส. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย และเมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายระหว่างนางสาว ส. กับ นาย บ. แล้วที่ดินจะกลับมาเป็นชื่อของนางสาว ส. ดังเดิมแต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่านางสาว ส. มีคู่สมรสชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว โดยจดทะเบียนสมรสกับนาย A ตามกฎหมายประเทศ B โดยนาย A ได้เข้ามาอยู่ในประเทศไทยและชื่อที่ดินดังกล่าว ด้วยเงินของตนเองแต่ใส่ชื่อนางสาว ส. เนื่องจากนาย A ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ ที่ดินจึงเป็นสินสมรสตามมาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย A คนต่างด้าวย่อมมีสิทธิเป็นเจ้าของร่วมด้วย จึงถือว่าคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนนางสาว ส. ถือที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ต้องให้จำหน่ายตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้แจ้งความดำเนินคดีกับนาย A ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และแจ้งความดำเนินคดีกับนางสาว ส. ฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่

จดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและเนื่องจากการวินิจฉัยสั่งการเกี่ยวกับที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต ปัจจุบันอธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดินแล้ว ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๗ จังหวัดสามารถดำเนินการต่อไปได้

เรื่องที่ ๑๒ สัญญาซื้อขายที่ดินซึ่งออกทับที่ราชพัสดุบางส่วน ตกเป็นโมฆะ เฉพาะส่วนที่ทับที่ราชพัสดุ

● ประเด็นปัญหา

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อที่ดินจำนวนสามแปลง โดยกระทรวงการคลังและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ขอสอบเขตโฉนดที่ดินทั้งสามแปลงแล้วปรากฏว่า ได้จำนวนเนื้อที่ไม่ครบตามสัญญาซื้อขาย จึงเป็นโจทย์ฟ้องผู้ขายต่อศาลเรื่องซื้อขายเพื่อให้ชดใช้ค่าเสียหาย

ศาลฎีกามีคำพิพากษาว่า โฉนดที่ดินทั้งสามแปลงบางส่วนออกทับที่ราชพัสดุ ประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ จะโอนแก่กันไม่ได้ถือว่าสัญญาซื้อขายที่ดินเฉพาะส่วนตกเป็นโมฆะ โดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญพิจารณาว่าโฉนดที่ดินที่ออกทับที่ราชพัสดุบางส่วนเป็นการออกโฉนดที่ดินไป

โดยคลาดเคลื่อน ต้องดำเนินการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เฉพาะส่วนที่ออกทับที่ราชพัสดุ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาให้เฉพาะส่วนที่ทับที่ราชพัสดุดกเป็นโมฆะ ที่ดิน ส่วนที่เหลือจากการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่จึงเป็นส่วนที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าวมีรายการจดทะเบียนประเภทขาย จึงมี ปัญหาว่าจะต้องมีการแก้ไขรายการจดทะเบียนขายในโฉนดที่ดินหรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑
๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๔๓/๒๕๑๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาของศาลฎีกาว่า โฉนดที่ดิน พืพาททั้งสามแปลงบางส่วนเป็นที่ราชพัสดุที่สงวนไว้เพื่อประโยชน์ของ แผ่นดินโดยเฉพาะ ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ซึ่งตามมาตรา ๑๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ บัญญัติห้ามโอนไว้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายหรือ พระราชกฤษฎีกา เมื่อโจทก์และเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งสามแปลงเข้า ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพืพาท (ที่ดินส่วนที่ออกทับที่ราชพัสดุ) โดยสำคัญ ผิดในทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งนิติกรรมว่าสามารถโอนกันได้ เป็นการ สำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม สัญญาซื้อขายที่ดินเฉพาะ ส่วนที่ดินพืพาท จึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖ ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใดๆ ขึ้น คู่สัญญาปราศจาก ข้อผูกพันในอันที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาเสมือนหนึ่งไม่มีข้อสัญญาต่อกัน

กรณีดังกล่าวแสดงว่าสัญญาซื้อขายที่ดินสามารถแยกส่วนที่สมบูรณ์ออกได้ การซื้อขายที่ดินในส่วนที่ไม่ทับที่ราชพัสดุจึงยังคงสมบูรณ์แยกออกจากที่ดินส่วนที่ทับที่ราชพัสดุ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๒๔๓/๒๕๑๓) และเมื่อกรณีดังกล่าวเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยตลาดเคลื่อนซึ่งจะต้องดำเนินการแก้ไขรูปแบบที่และเนื้อที่โฉนดที่ดินโดยกันส่วนที่ออกทับที่ราชพัสดุดอก ฉะนั้น เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการจดทะเบียนขายโฉนดที่ดิน ให้ถูกต้องตามคำพิพากษาศาลฎีกา ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รวมทั้งแก้ไขเนื้อที่ในรายการจดทะเบียนลำดับก่อนหน้าโดยถือว่าเป็นกระบวนการต่อเนื่องได้

เรื่องที่ ๑๓ การอายัดที่ดิน อายัดซ้ำ และเพิกถอนรายการจดทะเบียน

● ประเด็นปัญหา

นางสาว ก. ยื่นขอรับโอนมรดกและขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยแจ้งกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกเพียงคนเดียวและเอกสารสิทธิฉบับเดิมสูญหายโดยไม่ทราบสาเหตุพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกใบแทนและจดทะเบียนโอนมรดกให้แล้ว หลังจากนั้นนาง ข. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของเจ้ามรดก ได้นำโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าตามที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าวไปแล้ว อาจเป็นการจดทะเบียนไปโดยตลาดเคลื่อน

ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงได้ปิดปะหมายเหตุในโฉนดที่ดินไว้เพื่อแจ้งเตือน
เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติให้ใช้ความระมัดระวัง โดยมีได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบ
ต่อมานาง ข. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของเจ้ามรดก
ได้มอบอำนาจให้นางสาว ค. ยื่นขออายัดที่ดินดังกล่าว เพื่อไปฟ้อง
เพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดก โดย
อ้างว่านางสาว ก. แจ้งความเท็จเรื่องโฉนดที่ดินสูญหายและแจ้งบัญชี
เครือญาติเป็นเท็จโดย เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัด และแจ้งคำสั่ง
และสิทธิอุทธรณ์ให้นางสาว ก. ทราบ นางสาว ก. อุทธรณ์คำสั่งมีประเด็น
ว่าการอายัดไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นการอายัดซ้ำ เนื่องจากโฉนดที่ดินได้
มีการปิดปะหมายเหตุการห้ามโอนไว้แล้ว ผู้ขออายัดเป็นเพียงผู้รับมอบ
อำนาจมิใช่ผู้มีส่วนได้เสีย และที่ดินมิได้เป็นของเจ้ามรดกแล้ว ผู้จัดการ
มรดกไม่มีอำนาจจัดการมรดก รวมทั้งประเด็นที่ขออายัดได้มีการฟ้องต่อ
ศาลไว้แล้วการอายัดจึงขัดต่อมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ต่อมานางสาว อ. บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดกและ
เป็นน้องสาวของนางสาว ก. ได้ขออายัดที่ดินดังกล่าวเพื่อไปฟ้องเพิกถอน
ใบแทนโฉนดที่ดินและเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน และเรียก
ร่องสิทธิในกองมรดกส่วนของตน โดยเจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งรับอายัด
ที่ดินแล้วนางสาว ก. อุทธรณ์คำสั่งอายัดที่ดินโดยอ้างว่าเป็นการอายัด
ซ้ำในกรณีที่เคยอายัดไว้แล้ว และผู้ขออายัดมิใช่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอัน
อาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนได้ โดยผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา
แล้วมีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์

กรณีจึงมีปัญหว่า

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่นางสาว ก. ชอบด้วย
กฎหมายหรือไม่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนได้หรือไม่

๒. การสั่งรับอายัดที่ดินตามคำขอของนาง ข. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกเป็นการอายัดซ้ำหรือไม่ ผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินหรือไม่ และเป็นกรณีที่ได้มีการฟ้องร้องต่อศาลในประเด็นที่ขออายัดแล้วหรือไม่

๓. การสั่งรับอายัดที่ดินของนางสาว อ. ทายาทของเจ้ามรดกเป็นการอายัดซ้ำเนื่องจากมรดกรายนี้มีนางสาว ก. เป็นผู้จัดการมรดกแล้ว ทายาทอื่นหมดสิทธิจัดการมรดกหรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๓ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๓

๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

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

● ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. เมื่อศาลได้มีคำสั่งตั้งนาง ข. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกแล้วการจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินมรดกของเจ้ามรดกจึงอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นับแต่วันที่ศาลมีคำสั่ง ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะ

เข้าจัดการมรดกแต่ไม่มีกฎหมายห้ามไว้ก็ต้องถือว่าเป็นเช่นนั้น เพราะมีฉะนั้นจะเป็นการจัดการมรดกซ้อนอำนาจผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้ง ตามนัยคำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๑๖๗/๒๕๐๕ และ ๖๔๔๙/๒๕๔๔ เมื่อปรากฏว่านางสาว ก. จดทะเบียนรับโอนมรดกภายหลังจากที่ศาลมีคำสั่งตั้งนาง ข. เป็นผู้จัดการมรดกแล้วโดยไม่มีหลักฐานใดแสดงว่าผู้จัดการมรดกได้รู้เห็นยินยอมด้วย ประกอบกับนาง ข. มีความประสงค์ที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน ย่อมแสดงว่านาง ข. มิได้รู้เห็นยินยอมในการขอรับมรดกของนางสาว ก. การรับโอนมรดกดังกล่าวเป็นการฝ่าฝืนอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดก จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดปะหมายเหตุ การอายัดที่ดินในโฉนดที่ดินเป็นเพียงเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ทราบ และแจ้งผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินทราบว่าที่ดินอยู่ระหว่างการเพิกถอนหรือแก้ไขเท่านั้น มิได้เป็นการอายัดที่ดิน ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ใช่นำคำสั่งทางปกครอง

การที่นาง ข. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดก จึงมีอำนาจจัดการมรดก ตามนัยมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน ก็ย่อมที่จะขออายัดที่ดินดังกล่าวได้ และเมื่อการปิดปะหมายเหตุการอายัดดังกล่าวข้างต้น ไม่เป็นการอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่เป็นการอายัดซ้ำ และเมื่อนาง ข. มอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นตัวแทนยื่นคำขอ

อายัดที่ดินในฐานะผู้จัดการมรดก เพื่อไปฟ้องศาลให้เพิกถอนใบแทนโฉนดที่ดินและเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกจึงถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินโดยตรง อันอาจฟ้องให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ประกอบกับไม่ปรากฏหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขออายัดได้มีการฟ้องต่อศาลในประเด็นที่ขออายัดแล้ว การส่งรับอายัดจึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมาย

๓. กรณีนางสาว ค. ขออายัดที่ดินเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่านางสาว ค.เป็นทายาทของเจ้ามรดกด้วย ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นทรัพย์มรดกที่จะตกทอดแก่นางสาว ค. ด้วย ตามนัยมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นางสาว ค. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่นางสาว ค. ขออายัดที่ดินดังกล่าวมิใช่เป็นการจัดการทรัพย์มรดกที่ทายาทไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดกแต่เป็นการใช้สิทธิของตนที่มีอยู่ตามกฎหมายในฐานะทายาทโดยธรรมเท่านั้นและการขออายัดที่ดินของนางสาว ค. แม้จะเป็นประเด็นเดียวกับการขออายัดของนาง ข. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกก็ตาม ก็ไม่เป็นการอายัดซ้ำเพราะผู้ขออายัดเป็นคนละคนกัน

เรื่องที่ ๑๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้บันทึกการจดทะเบียนขาย ลงใน น.ส.๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ

● ประเด็นปัญหา

พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้บันทึกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินระหว่าง นาง ฝ. กับนางสาว ต. ตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอและแก้ไขค่านำนำนาม - ชื่อสกุล ของเจ้าของที่ดินไม่ถูกต้องตามระเบียบและวิธีการ จะดำเนินการอย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ และมาตรา ๗๕
๒. คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๐/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๔๘๒ เรื่อง ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนนามหรือนามสกุล

● ความเห็นกรมที่ดิน

ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่า การจดทะเบียนขายที่ดิน น.ส.๓ ก. ระหว่าง นาง ฝ. กับ นางสาว ต. ได้มีการได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินประเภทขาย (ท.ด.๑) และมีการทำหนังสือสัญญาขายที่ดิน ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากรถูกต้อง ตลอดจนพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ลงนามจดทะเบียนในหนังสือสัญญาขายที่ดิน พร้อมทั้งได้จดทะเบียนลงใน น.ส.๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินแล้ว กรณีนี้จึงน่าจะเชื่อว่าการจดทะเบียนขายที่ดินใน น.ส.๓ ก. จริง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่มิได้จดบันทึกการจดทะเบียนขายดังกล่าวในสารบัญ

จดทะเบียน น.ส.๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอให้ถูกต้องตรงกับฉบับเจ้าของที่ดิน ตามนัยมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขให้ถูกต้องได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับกรณี น.ส.๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินที่มีรายการจดทะเบียนประเภทให้ระหว่าง นาง ม. ผู้ให้ กับนางสาว ผ. ผู้รับให้ และรายการจดทะเบียนประเภทขายระหว่างนาง ผ. ผู้ขาย กับนางสาว ต. ผู้ซื้อ ที่มีการแก้ไขคำนำหน้านามและชื่อสกุลของนางสาว ผ. ไม่ถูกต้องตามแนวทางปฏิบัติของคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๐/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๔๘๒ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขให้ถูกต้องได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแก้ไขรายการจดทะเบียนใน น.ส.๓ ก. ดังนี้ แก้ไขคำนำหน้านามและชื่อสกุลของนางสาว ผ. ตามคำสั่งกรมที่ดินดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้ขยรายการจดทะเบียนประเภทขาย ใน น.ส.๓ ก. ฉบับเจ้าของที่ดินที่แก้ไขแล้ว ไปจดบันทึกลงในสารบัญญการจดทะเบียน น.ส.๓ ก. ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอให้ถูกต้องตรงกันกับฉบับเจ้าของที่ดิน แล้วเขียนชื่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ ประทับตรา และให้เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

**เรื่องที่ ๑๕ แก้ไขเอกสารรายการจดทะเบียนขายเนื่องจาก
คู่กรณีแจ้งราคาซื้อขายที่ดินคลาดเคลื่อนไปจาก
ความเป็นจริง**

● ประเด็นปัญหา

บมจ. ธ. ผู้ขาย กับ บริษัท บ. จำกัด ผู้ซื้อ ยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ได้พิมพ์ราคาขายในหนังสือมอบอำนาจโอนขายที่ดินผืนตลาด โดยระบุราคาซื้อขาย ๘๔๐,๐๐๐ บาท แต่ราคาซื้อขายที่ถูกต้อง คือ ๘๖๔,๐๐๐ บาท ตามหลักฐานสัญญาซื้อขายที่คู่กรณีนำไปแสดงหลังจดทะเบียนแล้ว และขอให้แก้ไขราคาขายในสัญญาขายที่ดินดังกล่าวให้ถูกต้องตามความเป็นจริง จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าจะแก้ไขเอกสารรายการจดทะเบียนได้หรือไม่ และจะต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเพิ่มหรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑

๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔

๓. พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๘

● ความเห็นกรมที่ดิน

การจดทะเบียนขายที่ดิน น.ส. ๓ ระหว่าง บมจ. ธ. ผู้ขาย กับ บริษัท บ. จำกัด ผู้ซื้อ คู่กรณีได้แจ้งราคาซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจของ บมจ. ธ. เป็นเงิน

๘๔๐,๐๐๐ บาท แต่จากหลักฐานสำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย สำเนาตารางสรุปกองทรัพย์สินสุทธิที่ซื้อขายมีสภาพคล่องปานกลาง ซึ่งเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขาย และสำเนາตารางทรัพย์สิน NPA ขายให้ BAM ระบุทรัพย์สินที่ขายตาม น.ส. ๓ ดังกล่าว เป็นเงิน ๘๖๔,๐๐๐ บาท และตามหลักฐานการชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงิน น่าเชื่อว่าคู่กรณีได้มีการซื้อขายที่ดินในราคา ๘๖๔,๐๐๐ บาท จึงเป็นการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนจากข้อเท็จจริงอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เมื่อมีคำสั่งให้แก้ไขราคาซื้อขายจาก ๘๔๐,๐๐๐ บาท เป็นราคา ๘๖๔,๐๐๐ บาท แล้ว ในเรื่องค่าธรรมเนียมและภาษีอากร การจดทะเบียนขายดังกล่าวซึ่งเป็นการจดทะเบียนขายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ตามนัยประกาศกระทรวงการคลัง ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๑ จึงไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บเพิ่มแต่อย่างใด

เรื่องที่ ๑๖ แก้ไขชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก. ไป โดยคลาดเคลื่อน

● ประเด็นปัญหา

น.ส. ๓ ก. ออกให้แก่เด็กหญิง อ. ต่อมานาย ท. แสดงตนเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองเด็กหญิง อ. ออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เนื่องจากสูญหาย พร้อมทั้งขอแก้ไขชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองใน น.ส. ๓ ก. จากเด็กหญิง อ. เป็นเด็กหญิง ส. โดยอ้างว่านาย ข. ผู้เป็นลุงนำเดินสำรวจออก น.ส. ๓ ก.

โดยลงชื่อเด็กหญิง อ. เป็นเจ้าของไม่ถูกต้องตรงตามความเป็นจริงเพราะ
 ชื่อเด็กหญิง อ. เป็นชื่อเล่น ของเด็กหญิง ส. และตนซื้อที่ดินมาจากการดา
 ของเด็กหญิง อ. ก่อนออก น.ส. ๓ ก. โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประกาศ
 ออกใบแทนครบกำหนดแล้วไม่มีการคัดค้าน จึงได้แก้ไขชื่อผู้ถือสิทธิ
 ครอบครองหน้า น.ส. ๓ ก. จากเด็กหญิง อ. เป็นเด็กหญิง ส. พร้อมทั้ง
 ออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง ส. วันเดียวกัน โดยนางสาว ส.
 (เด็กหญิง ส.) ได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ก.
 ดังกล่าว ตามมาตรา ๕๕ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกโฉนดที่ดินให้นางสาว ส. แล้ว นางสาว ส. ได้จัด
 ทะเบียนขายที่ดินให้แก่ นาย ล. และนาย ล. ได้จดทะเบียนจำนองไว้กับ
 ธนาคารต่อมานางสาว อ. (เด็กหญิง อ.) ได้ร้องเรียนว่าการออกโฉนด
 ที่ดินดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเด็กหญิง อ. กับเด็กหญิง ส.
 มิใช่บุคคลคนเดียวกัน

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕
 มาตรา ๑๒๙๙ และมาตรา ๑๓๗๓
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๕ มาตรา ๕๘ ทวิ
 มาตรา ๖๑ และมาตรา ๖๓
๓. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่
 ๖๔๓๖/๒๕๕๐

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขชื่อและชื่อสกุลผู้ถือสิทธิ
 ครอบครอง น.ส. ๓ ก. จากเด็กหญิง อ. เป็นเด็กหญิง ส. ข้อเท็จจริง

ปรากฏจากการตรวจสอบพยานเอกสาร และสอบสวนพยานบุคคลว่า เด็กหญิง อ. มิใช่บุคคลคนเดียวกันกับเด็กหญิง ส. และการที่นาย ห. บิดา นางสาว ส. อ้างว่าตนได้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากมารดาของเด็กหญิง อ. ก่อนออก น.ส.๓ ก. ก็มิได้มีผลให้นาย ห. หรือเด็กหญิง ส. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื่องจากการออก น.ส.๓ ก. ได้มีการประกาศหาผู้ถือสิทธิครอบครองรายอื่นนอกจากเด็กหญิง อ. ว่ามีหรือไม่ ประกาศครบกำหนดไม่มีบุคคลใดโต้แย้งคัดค้านว่าที่ดินดังกล่าวมิใช่ของเด็กหญิง อ. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ออก น.ส.๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง อ. กรณีจึงต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเด็กหญิง อ. เป็นผู้มียุทธสิทธิครอบครอง ตามนัยมาตรา ๑๓๗๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากการซื้อขายที่ดินดังกล่าวได้ตกลงซื้อขายกันภายหลังจากมีการออก น.ส.๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง อ. แล้ว เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน น.ส.๓ ก. โดยนิติกรรมของนาย ห. หรือเด็กหญิง ส. จึงไม่บริบูรณ์ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉะนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองหน้า น.ส.๓ ก. จากเด็กหญิง อ. เป็นเด็กหญิง ส. จึงเป็นการดำเนินการไปโดยไม่มีเหตุอันจะอ้างได้ตามกฎหมาย อันเป็นการผิดพลาดคลาดเคลื่อนโดยมีหลักฐานชัดแจ้งซึ่งการแก้ไขชื่อและสกุลผู้ถือสิทธิครอบครองหน้า น.ส.๓ ก. ให้กลับเป็นชื่อเด็กหญิง อ. ตามเดิมเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง ส. ตามคำขอของนาย ห. เมื่อมีการแก้ไขชื่อผู้ถือสิทธิครอบครองหน้า น.ส.๓ ก. จากเด็กหญิง อ. เป็นเด็กหญิง ส. เป็นการดำเนินการไปโดยผิดพลาด

ตลาดเคลื่อนเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเด็กหญิง อ. กับเด็กหญิง ส. มิได้เป็นบุคคลเดียวกัน เด็กหญิง ส. จึงมิใช่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดิน น.ส.๓ ก. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทน น.ส.๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง ส. จึงเป็นการออกใบแทนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้ขอออกใบแทนมิใช่ เจ้าของที่ดิน ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องเพิกถอนใบแทน น.ส.๓ ก. ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. การที่นางสาว ส. นำใบแทน น.ส.๓ ก. เป็นหลักฐานในการเดินสำรวจออกเป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๕๘ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการออกใบแทน น.ส.๓ ก. ให้แก่เด็กหญิง ส. เป็นการออกใบแทนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้วสิทธิในที่ดินดังกล่าวยังคงเป็นของเด็กหญิง อ. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินให้แก่นางสาว ส. โดยออกสืบเนื่องจากหลักฐาน น.ส.๓ ก. จึงเป็นการออกโฉนดที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อนางสาว ส. ไม่ได้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน การที่นางสาว ส. จดทะเบียนขายโฉนดที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแม้ผู้ซื้อจะสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ซื้อก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามหลัก ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๔๕/๒๕๔๖ และ ๖๔๓๖/๒๕๕๐) และมีผลให้การจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไม่ชอบด้วยกฎหมายด้วย เนื่องจากผู้จำนองไม่ใช่เจ้าของที่ดิน ตามมาตรา ๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**เรื่องที่ ๑๗ ส.ค.๑ แปลงเดียวกันออกเป็น น.ส.๓ แล้วนำไป
เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินอีกแต่ไม่ได้นำรายการ
จดทะเบียนจำนองใน น.ส.๓ ไปจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน**

● ประเด็นปัญหา

นาง ก. นำ ส.ค.๑ เลขที่ x ไปออกเป็น น.ส. ๓ เลขที่ x และต่อมา ได้นำ ส.ค.๑ เลขที่ x ที่ถูกยกเลิกไปแล้วไปนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเลขที่ xx ซึ่งที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ xx เป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ เลขที่ x และมีนาง ก. บุคคลคนเดียวกันเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองแต่ก่อนออกโฉนดที่ดินดังกล่าว น.ส. ๓ เลขที่ x มีรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันระหว่าง นาง ก. กับธนาคารผู้รับจำนองผูกพันอยู่ และพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้ยกรายการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันใน น.ส.๓ เลขที่ x ไปจดทะเบียนลงในสารบัญจดทะเบียนหลังใบไต่สวน และสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเลขที่ xx จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่ากรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขให้ถูกต้องตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่อย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ จัตุวา และมาตรา ๖๑
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนรายการภาระผูกพันหรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่านาง ก. ได้นำ ส.ค.๑ เลขที่ x ไปออก เป็น น.ส. ๓ เลขที่ x แล้วต่อมาได้นำ ส.ค.๑ เลขที่ x ไปออกโฉนดที่ดิน เลขที่ xx อีกซึ่งเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน และมีนาง ก. เป็นผู้ถือสิทธิครอบครองคนเดียวกัน จึงเป็นเพียงการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่คลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงเท่านั้น ไม่ถึงกับเป็นเหตุให้โฉนดที่ดินเลขที่ xx กลายเป็นโฉนดที่ดินที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏว่าก่อนเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินดังกล่าว น.ส.๓ เลขที่ x มีรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันระหว่าง นาง ก. ผู้จำนอง กับธนาคารผู้รับจำนองผูกพันอยู่ ฉะนั้นในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ xx พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องยกการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันใน น.ส.๓ ดังกล่าว ไปจดแจ้งไว้ในสารบัญญักรายการจดทะเบียนหลังใบไต่สวนและสารบัญญัตินโฉนดที่ดินเลขที่ xx โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนการภาระผูกพันหรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการ ออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๒ ข้อ ๕ ตามนัยมาตรา ๕๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่มิได้ยกการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันดังกล่าวไปจดแจ้งลงในสารบัญญักรายการจดทะเบียนหลังใบไต่สวน และสารบัญญัตินโฉนดที่ดินเลขที่ xx จึงเป็นการจดทะเบียนการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนต้องดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียนให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยยกการจดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันใน น.ส.๓ เลขที่ xx ไปจดแจ้งลงในสารบัญญักรายการจดทะเบียนหลังใบไต่สวน และในสารบัญญัตินโฉนดที่ดินเลขที่ xx

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรื่องที่ ๑๘ การโอนสิ่งปลูกสร้างกรณีไม่ปรากฏหลักฐาน การได้มาของสิ่งปลูกสร้าง

● ประเด็นปัญหา

การโอนสิ่งปลูกสร้าง หรือการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกรณีที่ไม่ปรากฏหลักฐานตามสัญญาที่ระบุการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง หรือไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่น กรณีการซื้อขายบ้านจัดสรรซึ่งตามข้อเท็จจริงแล้วผู้ซื้อที่ดินพร้อมบ้านแต่ในทางปฏิบัติผู้ประกอบการบางรายจะให้ผู้ซื้อทำสัญญาจำนองเพื่อเป็นหลักประกัน ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานแสดงว่าบ้านเป็นของผู้ซื้อ และในการจดทะเบียนก็ให้ระบุในสัญญาขายว่า “ขายเฉพาะที่ดิน” หรือ “ขายที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง” กรณีดังกล่าวแม้ตามกฎหมายจะถือว่า กรรมสิทธิ์ในบ้านตกเป็นของผู้ซื้อแล้ว โดยหลักส่วนควบตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรรมสิทธิ์ในบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างจึงตกเป็นของเจ้าของที่ดินแล้วตามหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ แต่ก็มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าแม้ตามกฎหมายจะถือว่าบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนควบของที่ดิน แต่หากไม่จดทะเบียนการได้มาตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วก็จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้การโอนบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างจึงต้องจดทะเบียนด้วย จึงมีปัญหว่าการโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีไม่ปรากฏหลักฐานการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง ผู้โอนมีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือไม่และจะจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้หรือไม่รวมทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการ จดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ มาตรา ๑๔๖ มาตรา ๔๕๖ มาตรา ๑๒๙๙ และมาตรา ๑๓๑๒

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

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๗๓๗ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๐๕/๒๕๑๑ คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๘๙/๒๕๓๒ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๕/๒๕๓๔ คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๒/๒๕๔๔ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๖๐/๒๕๕๐

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ ซึ่งบัญญัติว่าส่วนควบของทรัพย์สิน หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพ แห้งทรัพย์สินหรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากทำลาย ทำให้บุบสลายหรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือเปลี่ยนสภาพไป ดังนั้น บ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินในลักษณะตึกราวนบได้ว่าเป็นส่วนซึ่งโดยสภาพเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้นและไม่อาจแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลายทำให้บุบสลายหรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป จึงเป็นส่วนควบของที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบ้านซึ่งเป็นส่วนควบนั้นด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๒/๒๕๔๔) เว้นแต่ จะเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา ๑๔๖ ซึ่งบัญญัติว่า ทรัพย์สินซึ่งติดกับ

ที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราว ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนนั้น ความข้อนี้ให้ใช้บังคับแก่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย หรือตามมาตรา ๑๓๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่าบุคคลใดสร้างโรงเรือนรุกล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตให้รู้กันว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้นฯ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่าหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือกรณีผู้ที่ปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างโดยเจ้าของที่ดินอนุญาตหรือยินยอมเป็นต้นซึ่งได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้แล้วตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๒๖๐/๒๕๕๐ ว่าเดิมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ท. ต่อมาผู้จัดการมรดกของ ท. ได้ทำสัญญาให้ ธ. เช่าที่ดินมีกำหนด ๒๐ ปี การที่ ธ. ปลูกสร้างตึกแถวลงบนที่ดินจึงไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ โจทก์ซื้อที่ดินมากจากผู้จัดการมรดกของ ท. ระหว่างอายุสัญญาเช่า โจทก์จึงไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตึกแถว แต่เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดิน ธ. ย่อมหมดสิทธิในที่ดินต้องรื้อถอนตึกแถวออกไป เว้นแต่ ธ. ยินยอมให้ตึกแถวตกเป็นของโจทก์ ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง เมื่อโจทก์ได้รับมอบสิทธิในตึกแถวแล้ว ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง” และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๑๔/๒๕๕๓ วินิจฉัยว่า “บริษัท จ. ได้รับความยินยอมจาก บ. ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินให้ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินเป็นกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกสร้างโรงเรือนไว้ในที่ดินไม่ถือว่าบ้านเป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ เมื่อผู้ร้องซื้อที่ดินมาจาก บ.

โดยสัญญาระบุว่าขายเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ผู้ร้องจึงไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้าน ต่อมาผู้ร้องซื้อบ้านจาก บริษัท จ. แม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อบริษัท จ. ได้ส่งมอบบ้านให้ผู้ร้องเข้าครอบครองและอยู่อาศัยตลอดมาเป็นเวลากว่า ๒๒ ปี บ้านย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ วรรคสองแล้ว”

กรณีการซื้อขายที่ดินที่มีบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง และผู้ขายขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นให้แก่ผู้ซื้อด้วย แต่ผู้ขายจดทะเบียนขายเฉพาะที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเท่านั้น สิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยไม่ต้องจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อีก หรือกรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแม้ในหนังสือสัญญาขายที่ดินจะระบุว่า “ขายที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง” หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” ก็ตามหากข้อเท็จจริงเป็นการซื้อที่ดินพร้อมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งอยู่บนที่ดินนั้นด้วย ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ซื้อมาตามหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างกันอีก ซึ่งมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๕/๒๕๓๔ วินิจฉัยไว้ว่า “โรงเรือนซึ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินเป็นส่วนควบของที่ดินผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินย่อมได้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนนั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๙ หรือมาตรา ๑๓๑๒ โจทก์ซื้อที่ดินซึ่งมีบ้านพิพาทอยู่ บ้านพิพาทจึงเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗ วรรคสอง

โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้โจทก์อีก เมื่อโจทก์ครอบครองบ้านพิพาทซึ่งเป็นของตนเอง กรณีไม่เป็นการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒” คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๘๙/๒๕๓๒ วินิจฉัยว่า “ผู้ร้องกับพี่สาวซื้อที่ดินมีโฉนดจากจำเลย โดยทำหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ขณะนั้นบนที่ดินมีบ้านพิพาทของจำเลยปลูกอยู่บ้านพิพาทเป็นส่วนควบของที่ดิน ต่อมาผู้ร้องกับพี่สาวซื้อบ้านพิพาทจากจำเลย แม้จะทำหนังสือสัญญาซื้อขายกันเอง บ้านพิพาทก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องกับพี่สาวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗ วรรคสอง ตั้งแต่วันทำสัญญาซื้อขายบ้านพิพาทแล้ว โดยไม่ต้องไปจดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ อีกและคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๒๘/๒๕๒๑ วินิจฉัยว่า “สัญญาเช่าที่ดินปลูกตึกแถวมีว่า ให้ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นอายุ ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่าในฐานะเป็นส่วนควบโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า” รวมทั้งคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๐๕/๒๕๑๑ วินิจฉัยในทำนองเดียวกันว่า “ผู้ร้องซื้อที่ดินซึ่งเรือนพิพาทปลูกอยู่ โดยทำนิติกรรมซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในครั้งนั้นจำเลยตั้งใจจะรื้อเรือนพิพาทไปปลูกที่อื่น จึงไม่ได้ขายเรือนพิพาทให้ผู้ร้องด้วย ครั้นต่อมาจำเลยไม่มีเงินจะรื้อถอน จึงได้ขายให้ผู้ร้อง เรือนพิพาทตกเป็นส่วนควบของที่ดินของผู้ร้อง และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องไปในตัวในทันทีที่ได้ทำสัญญาซื้อขายเรือนพิพาทกันหาจำต้องไปทำการโอนจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ไม่”

กรณีที่ต้องพิจารณาว่า แม้ตามกฎหมายจะถือว่าบ้านเป็นส่วนควบของที่ดิน แต่หากไม่จดทะเบียนการได้มาตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็จะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ นั่น เมื่อพิจารณาตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นห้ามการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะทำได้เป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมสิทธิ์ของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ห้ามว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เห็นว่า สิ่งปลูกสร้างไม่ใช่ทรัพย์ที่มีทะเบียนตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะต้องจดทะเบียนการได้มาก่อนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ และอาจโอนกันได้โดยการส่งมอบการครอบครอง อีกทั้งผลทางกฎหมายก็เป็นเพียงมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วเท่านั้น จึงเห็นว่าการโอนบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ก็ได้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น

ดังนั้น กรณีที่ปรากฏว่าการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ในหนังสือสัญญาขายที่ดินระบุว่า “ขายที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง”

หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หากข้อเท็จจริง ขณะที่ซื้อที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างปลูกอยู่และผู้ซื้อซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง นั้นด้วยสิ่งปลูกสร้างนั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อโดยหลักกฎหมาย เรื่องส่วนควบ แม้มิได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม เมื่อผู้ซื้อประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อไปก็ชอบที่ผู้ซื้อ จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ แต่อย่างไรก็ดีการที่จะ พิจารณาว่า การซื้อขายที่ดินรายใดรวมสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ย่อม พิจารณาจากเจตนาที่ผู้ขอแสดงและหลักฐานที่นำมาขอจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่ จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาในลักษณะที่ เป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ดังกล่าวแล้ว ในทางปฏิบัติการโอนสิ่งปลูกสร้างกรณีนี้ พนักงาน เจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการได้มาของสิ่งปลูกสร้างว่า ผู้ขาย (ผู้ซื้อเดิม) ได้สิ่งปลูกสร้างมาในลักษณะใด ใครเป็นผู้ปลูกสร้าง มีการส่งมอบการครอบครองกันหรือไม่ แล้วพิจารณาประกอบหลัก กฎหมายว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ หรือไม่ หากได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า สิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นของผู้โอนหรือ ผู้ขาย (ผู้ซื้อเดิม) จริงเมื่อผู้ขาย (ผู้ซื้อเดิม) ประสงค์จะขายที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างต่อไป ก็ชอบที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ และพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องรับจดทะเบียนไม่อาจจะปฏิเสธได้ ซึ่งกรมที่ดิน ได้วางแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนกรณีดังกล่าวไว้แล้ว โดยให้ พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนด้วยว่า “ผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้

กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน” ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๗ และหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๗๓๗ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔ แล้ว

เรื่องที่ ๑๙ การระบุ วัน เดือน ปี ในหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง กรณีจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

การรับคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ มีปัญหาว่าการจัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต้องระบุ วัน เดือน ปี และสถานที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอหรือสำนักงานที่ดินที่จดทะเบียน

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๒

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

การที่กฎหมายกำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ในกรณีที่การจดทะเบียนไม่ต้องมีการประกาศหรือรังวัด สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินได้ ก็เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนแก่ประชาชน ในด้านเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางให้แก่ผู้ขอเฉพาะการยื่นคำขอเท่านั้น ไม่ได้หมายความว่านิติกรรมจะมีผลทันทีที่ยื่นคำขอ นิติกรรมจะมีผลตามกฎหมายต่อเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่) จดทะเบียนเมื่อมีการยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะดำเนินการสอบสวนในเรื่องสิทธิและความสามารถของบุคคลตลอดจนความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ข้อกำหนดสิทธิในที่ดินหรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่นเดียวกับการยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนได้ ก็จะทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงให้ โดยให้คู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อไว้ก่อนแต่ยังไม่ลงวันที่จดทะเบียน โดยหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะลงนามกำกับในเอกสารทุกฉบับที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องลงนาม เมื่อมีการชำระเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับคำขอจะส่งเรื่องทั้งหมดรวมทั้งโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับเจ้าของที่ดิน และเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ไปให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดำเนินการจดทะเบียนให้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนได้รับคำขอที่ถูกส่งมาให้แล้ว จะตรวจสอบหลักฐานต่างๆ

อีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีข้อขัดข้องก็จะลงนามพร้อมวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือสัญญาและหรือบันทึกข้อตกลงที่สำนักงานที่ดินที่รับคำขอส่งไป ดังนั้น วัน เดือน ปี ที่ระบุในหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงจึงต้องเป็น วัน เดือน ปี เดียวกับที่จดทะเบียนและสถานที่จดทะเบียนในหนังสือสัญญาก็ต้องเป็นสำนักงานที่ดินที่จดทะเบียน มิใช่วัน เดือน ปี และสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เสร็จแล้วจึงส่งเรื่องคืนมายังสำนักงานที่ดินที่รับคำขอและแจ้งผู้ขอมารับโฉนดที่ดินต่อไป

เรื่องที่ ๒๐ องค์การบริหารส่วนตำบลขอโอนที่ดินคืนแก่ผู้ยกให้

● ประเด็นปัญหา

องค์การบริหารส่วนตำบล ก. ขอโอนที่ดินคืนแก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด ส. ผู้ยกให้ เนื่องจากไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นสถานที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล ตามวัตถุประสงค์ของผู้ยกให้ โดยห้างหุ้นส่วนจำกัด ส. ได้ขอรับคืนที่ดินและองค์การบริหารส่วนตำบล ก. มีมติเห็นชอบให้จดทะเบียนโอนที่ดินคืนให้ผู้ยกให้แล้ว มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่ากรณีดังกล่าว

๑. ที่ดินที่มีผู้ยกให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล ก. เป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเฉพาะตาม มาตรา ๑๓๐๔ (๓) หรือไม่ และการโอนคืนที่ดินดังกล่าวมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๒. การโอนที่ดินคืนผู้ยกให้ดังกล่าวต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีอากรหรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ ทวิ
๓. ประมวลรัษฎากร มาตรา ๓๙ และมาตรา ๑๒๑
๔. พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔
๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๓/๑๐๐๗๐ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๖

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ส. จดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล ก. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้องค์การบริหารส่วนตำบล ก. สร้างสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงไม่เป็นที่ราชพัสดุตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน หมายถึงทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันและการที่จะพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ จะต้องพิจารณาจากองค์ประกอบรวมสองประการคือ (๑) ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ (๒) ทางราชการได้ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน หากไม่ครบองค์ประกอบดังกล่าวทรัพย์สินนั้นย่อมไม่ถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นแต่เพียงทรัพย์สินของแผ่นดินเท่านั้น (ตามนัยความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๖๓/๒๕๐๙ และที่ ๒๓๐/๒๕๑๒) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า องค์การบริหารส่วนตำบล ก. ไม่สามารถสร้างที่

ทำการฯ ลงในที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้ได้ และไม่ปรากฏว่าองค์การบริหารส่วนตำบล ก. ได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งทำให้บุคคลภายนอกเห็นหรือเข้าใจได้โดยสภาพว่าจะใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ที่ดินแปลงนี้จึงไม่มีสถานะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มีสถานะเป็นเพียงทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา และไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๑๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การโอนที่ดินแก่เจ้าของเดิมสามารถกระทำได้โดยการจดทะเบียนโอนคืนแก่ผู้ให้ โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ (เทียบเคียงตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๙๓/๒๕๔๘ และเรื่องเสร็จที่ ๗๐๑/๒๕๕๑)

๒. การจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินคืนแก่ผู้ให้ กรณีดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยจดทะเบียนประเภท “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” และหากการจดทะเบียนให้ที่ดินเป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์และโอนคืนแก่เจ้าของเดิม ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคแก่ทางราชการ ตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบล ก. ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย สำหรับภาษีธุรกิจเฉพาะ การโอนที่ดินดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นทางการค้าหรือหากำไร จึงไม่ต้อง

เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับอาคารแสดมภ์เมื่อองค์การบริหารส่วนตำบล ก. ผู้โอนเป็นหน่วยราชการส่วนท้องถิ่น ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสดมภ์ ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

เรื่องที่ ๒๑ การขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือขอให้แจ้งคู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกัน อยู่ในศาล

● ประเด็นปัญหา

ด้วยปรากฏกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใดและกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนฯ ทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล ซึ่งตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ข้อ ๙ วางแนวทางปฏิบัติกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินจากผู้ใดแต่ผู้นั้นมิได้มายื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้นั้นทราบว่า การอายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาก็ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขออายัด และให้แนะนำหากผู้นั้นประสงค์จะให้

การระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเช่นนั้นอีกให้ไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบ และข้อ ๑๐ กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีหนังสือแจ้งมานั้นทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ และให้แนะนำผู้นั้นไปใช้สิทธิทางศาล เพื่อขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดมาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง จึงมีปัญหาว่าทั้งสองกรณีดังกล่าวจะถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรู้แล้วว่า มีเหตุของการระงับการจดทะเบียนหรือได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว หากเกิดความเสียหาย หรือมีการฟ้องร้องกันเกิดขึ้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธว่าไม่เคยรับรู้หรือจะต้องรับผิดชอบได้ด้วยหรือไม่ และการวางแนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ และมาตรา ๘๓
๒. พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐
๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อพิจารณาตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่ากรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิ

และนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด เป็นการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลนั้นอย่างหนึ่ง ซึ่งตามมาตรา ๒๙ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติว่า “การจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลที่รัฐธรรมนูญรับรองไว้จะกระทำมิได้เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติของกฎหมาย” ซึ่งที่ปรากฏมีเพียงมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้นที่ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินได้ โดยผู้ขอจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินพร้อมเอกสารหลักฐานเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่ามีเหตุสมควรที่จะรับอายัดได้หรือไม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดิน ดังนั้นการที่มีผู้แจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนฯ โดยไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับดำเนินการให้ได้ เนื่องจากขัดกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ข้อ ๙ ซึ่งวางแนวทางปฏิบัติกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใดว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับพิจารณาก็ต่อเมื่อผู้มีความประสงค์จะขออายัดได้ยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะขออายัดอันอาจจะพ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ประกอบคำขออายัด และให้แนะนำหากผู้นั้นประสงค์จะให้มีการระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทาง

ทะเบียนเช่นนั้นอีกให้ไปดำเนินการยื่นคำขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องแจ้งให้คู่กรณีผู้มาขอจดทะเบียนทราบ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

สำหรับกรณีผู้ยื่นคำขอเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลนั้น เห็นว่า กรณีดังกล่าวน่าจะเป็นกรณีที่ผู้ขอไม่สามารถขอให้ศาลระงับการจดทะเบียน ยึดหรืออายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้ และไม่สามารถขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ด้วย เนื่องจากศาลและพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาว่ามีเหตุสมควรที่จะระงับการจดทะเบียนหรือไม่เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดิน ผู้ขอจึงหลีกเลี่ยงโดยการขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินแจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่ามี การฟ้องร้องกันอยู่ในศาล โดยมีความประสงค์เพื่อให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนเกิดความไม่แน่ใจและเปลี่ยนใจที่จะไม่ทำนิติกรรมกับเจ้าของที่ดินที่จะขอจดทะเบียน เพราะหากทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวแล้วต่อมาภายหลังหากมีการฟ้องร้องให้เพิกถอนนิติกรรมคู่กรณีก็จะอ้างไม่ได้ว่า สุจริตและจะต้องได้รับความเสียหาย การที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบอาจทำให้เจ้าของที่ดินได้รับความเสียหายได้ อันเป็นการกระทบสิทธิในทางจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดิน ซึ่งจะต้องมีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๒๙ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย เมื่อไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการให้ก็อาจถูก

ฟ้องร้องดำเนินคดีทั้งคดีแพ่ง คดีอาญา และคดีปกครองได้ ประกอบกับกรณีดังกล่าวได้มีการฟ้องร้องกันต่อศาลแล้ว จึงเป็นอำนาจของศาลที่จะพิจารณาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยผู้ขอสามารถขอให้ศาลสั่งยึดหรืออายัดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งศาลจะต้องพิจารณาว่ามีมูลหรือมีเหตุเพียงพอที่จะระงับการจดทะเบียนได้หรือไม่ อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินตามอำนาจของกฎหมายด้วย ทั้งนี้ หากเป็นกรณีที่ศาลได้พิจารณาแล้วว่าไม่อาจสั่งอายัดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ก็ไม่ควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับดำเนินการให้ได้อยู่แล้ว ดังนั้น แนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ข้อ ๑๐ ซึ่งวางแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยื่นจดทะเบียนทราบว่าจะสั่งห้ามทรัพย์สินที่ยื่นจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอหรือผู้มีหนังสือแจ้งมานั้นทราบว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิบัติได้ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด และกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยื่นจดทะเบียนทราบว่าจะสั่งห้ามทรัพย์สินที่ยื่นจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล จะถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรู้แล้วว่ามีเหตุแห่งการระงับการจดทะเบียนหรือได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้ว หากเกิดความเสียหายและมีกรณีฟ้องร้องเกิดขึ้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธว่าไม่เคยรับรู้หรือปฏิเสธความรับผิดชอบหรือไม่

เห็นว่า ทั้งสองกรณีดังกล่าวเป็นการรับทราบข้อมูลของพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว แต่ข้อมูลดังกล่าว แม้จะเป็นข้อมูลข่าวสารที่อยู่ในความครอบครองหรือควบคุมดูแลของหน่วยงานของรัฐ ตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และเป็นข้อมูลข่าวสารของราชการ ซึ่งบุคคลย่อมมีสิทธิได้รับทราบและเข้าถึงข้อมูลในครอบครองของหน่วยงานของรัฐได้ตามนัยมาตรา ๕๖ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แต่ข้อมูลดังกล่าวก็เป็นข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสิ่งเฉพาะตัวของบุคคลซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ด้วยซึ่งย่อมจะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๕๖ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยที่บัญญัติให้ยกเว้นการเปิดเผยข้อมูลหรือข่าวสารที่จะกระทบต่อส่วนได้เสียอันพึงได้รับความคุ้มครองของบุคคลอื่น หรือเป็นข้อมูลส่วนบุคคล และการกล่าวหรือใช้ข่าวแพร่หลายซึ่งข้อความหรือภาพไม่ว่าด้วยวิธีใดไปยังสาธารณชน อันเป็นการละเมิดหรือกระทบถึงสิทธิของบุคคลในครอบครัว เกียรติยศ ชื่อเสียง หรือความเป็นอยู่ส่วนตัวจะกระทำมิได้ ตามนัยมาตรา ๓๕ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย โดยที่ข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลดังกล่าวก็เป็นข้อมูลข่าวสารที่ไม่อยู่ในบังคับให้หน่วยงานของรัฐต้องเปิดเผยตามนัยมาตรา ๗ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งจะเปิดเผยได้จะต้องมีผู้ขอตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหากการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลอาจเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควร หน่วยงานของรัฐอาจมีคำสั่งไม่เปิดเผยก็ได้ตามนัยมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหากการเปิด

เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลดังกล่าวอาจกระทบถึงประโยชน์ได้เสียของผู้ใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้ยื่นเสนอคำคัดค้านภายในเวลาที่กำหนดตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ด้วย ทั้งนี้ หน่วยงานของรัฐจะเปิดเผยข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลที่อยู่ในความควบคุมดูแลของตนต่อหน่วยงานอื่นหรือผู้อื่นโดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ได้ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้นมิได้ ตามนัยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ดังนั้น จึงเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจที่จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้คู่กรณีทราบตามที่ผู้ยื่นขอดังกล่าวได้เองโดยไม่ต้องมีคำขอ หรือโดยปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ได้ไว้ล่วงหน้าหรือในขณะนั้น ได้การวางแผนทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ทั้งสองกรณีดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

อย่างไรก็ตามในทางปฏิบัติการแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของบุคคลใด และกรณีมีผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล ทั้งสองกรณี หากวางแผนทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการได้ จะต้องมีการบันทึกลงบัญชีไว้เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและแจ้งคู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบ ซึ่งจะไม่มีกำหนดเวลาว่าจะมีการยื่นขอจดทะเบียนหรือไม่ เมื่อใด และอาจไม่มีเลยก็เป็นได้ รวมทั้งหากผู้ขอไม่แจ้งผลของคดีให้ทราบเมื่อคดีสิ้นสุดแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจทราบและไม่สามารถจำหน่ายบัญชีได้

ทำให้เกิดภาระหน่วยงานและพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอันมาก และหากพนักงานเจ้าหน้าที่ปลั่งเผลอตรวจสอบไม่พบหรือไม่ได้แจ้งให้คู่กรณีที่จะจดทะเบียนทราบก็อาจเป็นความประมาทเลินเล่อทำให้ผู้อื่นได้รับความเสียหาย พนักงานเจ้าหน้าที่อาจต้องรับผิดชอบโดยไม่จำเป็นอีกด้วย และการขอให้ดำเนินการทั้งสองกรณีดังกล่าวก็สามารถทำได้ง่ายกว่าการขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการขอยึดหรืออายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งการขออายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะขอได้เพียง ๓๐ วัน และต้องมีการพิจารณาพยานหลักฐานว่ามีเหตุสมควรหรือไม่เพื่อคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินด้วย สำหรับกรณีที่มีการฟ้องร้องเป็นคดีกันในศาลแล้วก็ไม่สามารถขออายัดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะเป็นอำนาจของศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งศาลจะต้องพิจารณาว่ามีเหตุสมควรที่จะยึดหรืออายัดที่ดินได้หรือไม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินเช่นกัน และทั้งสองกรณีไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่กระทำได้ จึงเห็นว่าการวางแผนทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ทั้งสองกรณีเป็นการคุ้มครองสิทธิของประชาชนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินด้วยและชอบด้วยกฎหมายแล้ว

เรื่องที่ ๒๒ คณะกรรมการดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครองยึดที่ดินขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ให้แก่ทางราชการ แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมา ผู้ซื้อทอดตลาดจะขอออกใบแทนและขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้หรือไม่

● ประเด็นปัญหา

คณะกรรมการดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครองได้ยึดโฉนดที่ดินของนาย ป. และขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ให้แก่ทางราชการ กรมได้รับแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการตรวจการจ้างและช่างควบคุมงานโครงการ แต่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้ทางราชการได้รับความเสียหาย แต่เนื่องจากนาย ป. เสียชีวิต คณะกรรมการฯ จึงได้แจ้งผู้จัดการมรดกและทายาทรับทราบการยึด และขอให้ส่งต้นฉบับโฉนดที่ดิน แต่ได้รับแจ้งว่าโฉนดที่ดินไม่ได้อยู่ในความครอบครอง คณะกรรมการฯ จึงได้รายงานอธิบดีกรม ท. เพื่อพิจารณาอนุญาตขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวตามสำเนาโฉนดที่ดิน ซึ่งอธิบดีได้มีคำสั่งอนุญาตแล้ว มีปัญหาว่า

๑. ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดจะดำเนินการโอนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ หรือไม่

๒. สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่จะออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้หรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๓
๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๗
๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง
๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓
๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๔๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๗ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีกรุงเทพมหานครขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาหรือกรณีผู้มีอำนาจตามกฎหมายขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นแล้ว ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถนำคำพิพากษาหรือคำสั่งหรือหนังสือจากผู้มีอำนาจตามกฎหมายที่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ โดยอนุโลมปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน

พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๔.๕ และข้อ ๒๐ ประกอบหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๔๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๗ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีกรุงเทพมหานครขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนประเภท “ขายตามคำสั่งศาล” (ตามหนังสือที่ลงวันที่ เดือน.... พ.ศ. ...) หรือ “ขายตามคำสั่ง...(ผู้มีอำนาจตามกฎหมาย)” (ตามหนังสือที่ลงวันที่ ...เดือน....พ.ศ. ...)

กรณีคณะกรรมการดำเนินการใช้มาตรการบังคับทางปกครองของกรม ท. ผู้มีอำนาจในการยึดหรืออายัดและขายทอดตลาดที่ดินของผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครองให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ตามมาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่ไม่ได้ไฉนที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนผู้ซื้อทอดตลาดก็ชอบที่จะนำหนังสือจากผู้มีอำนาจขายทอดตลาดตามกฎหมาย แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียนให้ได้โดยอนุโลมปฏิบัติตามระเบียบข้างต้น

๒. กรณีไม่ได้ไฉนที่ดินมาหรือไฉนที่ดินเดิมเป็นอันตรรายชำรุด หรือสูญหาย ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ซึ่งชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ย่อมเป็นเจ้าของที่ดินสามารถยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ฯ ข้อ ๑๗ (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี

เรื่องที่ ๒๓ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอข้อมูลทะเบียนและ แผนที่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ

● ประเด็นปัญหา

คณะกรรมการพิจารณากรณีหน่วยงานภายนอกขอใช้ข้อมูลที่ดิน ขอให้พิจารณาศึกษาทบทวนอัตราค่าธรรมเนียมของกรมที่ดินในการขอข้อมูลทะเบียนและแผนที่ตามกฎหมายฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ โดยเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าซึ่งปัจจุบันได้จัดเก็บค่าธรรมเนียมตามวิธีการและพัฒนาด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ คือ กฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน การขอตรวจเอกสาร การขอสำเนาเอกสาร พร้อมคำรับรองและค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องกับห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๔ นอกจากนี้ควรระบุให้ชัดเจนว่ากรณีใดเป็นเรื่องของงานประจำ และกรณีใดเป็นเรื่องของข้อมูลข่าวสาร เพื่อนำรายได้ที่จัดเก็บไปดำเนินการพัฒนาหน่วยงานตามความจำเป็น

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๘๙๗๑ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การจัดเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐

● ความเห็นกรมที่ดิน

การจัดเก็บค่าธรรมเนียมกรณีขอตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดินด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ครึ่งละ ๑๐๐ บาท และค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น แผ่นละ ๕๐ บาท ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีความเหมาะสมแล้ว และอัตราสูงสุดตามบัญชีแนบท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน หากจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงให้มีอัตราสูงขึ้น จะต้องออกเป็นพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. และเนื่องจากการจัดเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆ ต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ประกอบกับผู้ให้บริการในการขอตรวจสอบข้อมูลนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นประชาชนทั่วไป ซึ่งต่างกับการให้บริการของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าที่ผู้ให้บริการจะเป็นนิติบุคคลที่เป็นห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือบริษัทจำกัด หากมีการปรับเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมอาจส่งผลกระทบต่อประชาชนให้ได้รับความเดือดร้อนเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นและอาจให้เกิดการร้องเรียนขึ้นได้ รวมถึงจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของกรมที่ดินในด้านการให้บริการของประชาชน สำหรับกรณีให้มีการระบุให้ชัดเจนว่ากรณีใดเป็นเรื่องของงานประจำและกรณีใดเป็นเรื่องของข้อมูลข่าวสารเพื่อความสะดวกในการนำส่งรายได้ที่จัดเก็บไปดำเนินการพัฒนาหน่วยงานตามความจำเป็น กรมที่ดินได้กำหนดไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๘๙๗๑ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง การจัดเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ว่ากรณีเป็นเงินรายได้แผ่นดินนำส่งคลัง กรณีใดเป็นเงินค่าธรรมเนียมข้อมูลข่าวสารของราชการไว้ใช้จ่ายในงบประมาณ

เรื่องที่ ๒๔ ขอดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลโดยปลดภาระ จำนอง แต่การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป

● ประเด็นปัญหา

ศาลฎีกามีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยปลดภาระจำนองหรือภาระติดพันใดๆ ให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หลังจากศาลฎีกามีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วจำเลยไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษา โจทก์จึงได้ยื่นคำขอดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทแก่โจทก์โดยปราศจากภาระจำนองพร้อมขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวติดจำนองกับธนาคาร จึงไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยปลดจำนองได้ กรณีดังกล่าวจึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า กรณีโจทก์นำคำพิพากษาของศาลมาใช้แทนการแสดงเจตนาของจำเลยเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลโดยปลดภาระจำนองหรือภาระผูกพันใดๆ แต่เพียงฝ่ายเดียวได้หรือไม่

● กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ และ
มาตรา ๗๔๔

๒. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๒๗ คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓ และ คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐๘/๒๕๔๕

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำพิพากษาศาลฎีกาว่า โฉนดที่ดินมีการจำนองไว้กับธนาคาร โดยจำเลยจะต้องไปดำเนินการเพื่อให้ผู้รับจำนองปลดจำนองหรือมีการไถ่ถอนจำนอง เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้มีการดำเนินการใดๆ เพื่อให้โฉนดที่ดินพ้นจากการจำนอง การจำนองจึงยังไม่ระงับสิ้นไป ตามมาตรา ๗๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๓๒/๒๕๒๗) ประกอบกับคำพิพากษาของศาลมีผลผูกพันแต่เฉพาะคู่ความในคดี ไม่มีผลผูกพันพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่ได้ถูกฟ้องเป็นคู่ความในคดีให้ต้องปฏิบัติ ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๑๕/๒๕๔๓) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รับจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลโดยปลอดจากภาระจำนองจึงชอบแล้ว และหากโจทก์ประสงค์ที่จะดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษา ก็ชอบที่จะไปดำเนินการปลดจำนองหรือไถ่ถอนจำนองจากผู้รับจำนองแทนจำเลย (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๐๘/๒๕๔๕) เพื่อให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไป ตามมาตรา ๗๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วจึงไปยื่นคำขอจดทะเบียนโอนโดยปลอดจากภาระจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป

เรื่องที่ ๒๕ ธนาการขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้รับจ้าง เนื่องจากเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

● ประเด็นปัญหา

ธนาการ ธ. และธนาการ น. ยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้รับจ้างจากธนาการ น. เป็น ธนาการ ธ. เนื่องจากเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งธนาการ ธ. เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นการเปลี่ยนแปลงตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิและสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งธนาการ น. มีฐานะเป็นเพียงตัวแทนของผู้ถือหุ้นกู้และทำหน้าที่รับจ้างทrophyแทนผู้ถือหุ้นกู้ในนามตนเองเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้รับจ้างเนื่องจากเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกูดังกล่าว ควรจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทrophy แต่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินระยะที่ ๒ ที่คณะรัฐมนตรีเห็นชอบเมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ตามที่ธนาการแห่งประเทศไทยพิจารณาให้ความเห็นชอบการดำเนินการตามโครงการโอนและรับโอนกิจการทั้งหมดของธนาการ น. ให้แก่ธนาการ ธ. (ควบรวมกิจการ) ควรจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจ้าง (ควบเข้ากัน) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทมีทุนทrophyในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (ร้อยละ ๐.๐๑)

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๙๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖

● ความเห็นกรมที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔๔ บัญญัติให้บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่ออกหุ้นกู้มีประกันอันเป็นหลักฐานในการกู้ยืมเงินโดยระดมเงินจากผู้ให้กู้ยืมโดยตรง ต้องจัดให้มีหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้คืน กรณีที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ก็ต้องจดทะเบียนจำนองไว้เป็นประกันต่อเจ้าพนักงานที่ดิน แต่โดยที่การออกหุ้นกู้เป็นการกู้เงินจากบุคคลจำนวนมาก ซึ่งหุ้นกู้เหล่านั้น อาจเปลี่ยนมือเมื่อใดก็ได้ ผู้ออกหุ้นกู้จึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียน จำนองหรือจดทะเบียนประเภทที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจำนองกับผู้ให้กู้ยืม ทุกคนเป็นรายบุคคลได้ กฎหมายจึงบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะให้ผู้ออก หุ้นกู้มีประกันแต่งตั้งผู้แทนในนามผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น การจดทะเบียนเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จึงมิใช่การเปลี่ยนแปลงเจ้าหนี้ หรือการโอนสิทธิเรียกร้องอันจะต้องจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับ จำนอง เพราะเจ้าหนี้ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นกู้ทุกคนเพียงแต่เป็นการเปลี่ยน ตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เท่านั้น และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๙๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖ ก็ได้วางแนวทางปฏิบัติว่า เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการ จำนองกรณีดังกล่าว ให้ระบุต่อท้ายชื่อผู้รับจำนองในคำขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาจำนอง สารบัญจดทะเบียน และเอกสารที่เกี่ยวข้องว่า เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทใด เช่น

“ธนาคาร เอ จำกัด (มหาชน) ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท บี จำกัด ผู้รับจำนอง” เป็นต้น กรณีดังกล่าว เมื่อผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้อยู่เดิมกับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้อย่างใหม่ นำหลักฐานการเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้อย่างใหม่ หลักฐานที่บริษัทผู้ออกหุ้นกู้ส่งสัญญาแต่งตั้งตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้อย่างใหม่ให้แก่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.๙/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม พ.ศ.๒๕๕๒ เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ ข้อ ๒๘ และคำยินยอมของผู้จำนอง มาขอดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนให้จดทะเบียนในประเภท “โอนเปลี่ยนนามผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้” ในช่องผู้รับสัญญาให้ลงชื่อธนาคาร จ. ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท xxx และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗) (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ

เรื่องที่ ๒๖ สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองระบุเงื่อนไขว่า ดอกเบี้ยค้างชำระไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ผู้จำนองยอมให้เอาดอกเบี้ยที่ค้างทบต้นและให้คิดดอกเบี้ยในจำนวนที่ทบเข้ากันได้ชอบด้วยกฎหมาย

● ประเด็นปัญหา

สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองระบุเงื่อนไขว่า “ดอกเบี้ยค้างชำระไม่น้อยกว่าหนึ่งปีผู้จำนองยอมให้เอาดอกเบี้ยที่ค้างทบต้นและให้คิดดอกเบี้ยในจำนวนที่ทบเข้ากันได้” ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๔ และ มาตรา ๖๕๕

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔๔

๓. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๙๐๘/๒๕๓๘ และ คำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๑๔๑/๒๕๔๒

● ความเห็นกรมที่ดิน

ข้อตกลงว่าเมื่อดอกเบี้ยค้ำชำระไม่น้อยกว่าปีหนึ่ง ผู้จำนอง ยอมให้อาดอกเบี้ยที่ค้ำทบต้นและให้คิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ทบเข้า กันนั้น ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๙๐๘/๒๕๓๘ และ ๗๑๔๑/๒๕๔๒ วินิจฉัยเป็นแนวทางเดียวกันว่า ข้อตกลงที่ยินยอมให้นำดอกเบี้ยที่ค้ำ ชำระเกิน ๑ ปี มาทบกับยอดเงินกู้เป็นเงินต้นแล้วคิดดอกเบี้ยในจำนวน เงินที่ทบเข้ากันนั้นได้ ไม่เป็นดอกเบี้ยที่ค้ำอีกต่อไป ข้อตกลงดังกล่าว มีผลใช้บังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕๕ วรรคหนึ่ง ไม่อยู่ในบังคับข้อห้ามไม่ให้คิดดอกเบี้ยซ้อนดอกเบี้ยในระหว่าง ผิดนัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๒๔ วรรคสอง ดังนั้น เมื่อข้อตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายก็ชอบที่จะกระทำได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะรับจดทะเบียนจำนองโดยนำสัญญาหรือ บันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญา จำนองหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการได้ โดยกรมที่ดิน ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔๔ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำสัญญาหรือบันทึก

ข้อตกลงนั้นแนบท้ายสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการแล้ว ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น และให้ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่นให้เป็นไปตามสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้าย”

**เรื่องที่ ๒๗ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้าง
โดยขอให้ยกเลิกสัญญาต่อท้ายเดิมและใช้สัญญา
ต่อท้ายฉบับใหม่แทนและให้มีผลย้อนหลังไปถึง
วันจดทะเบียนจ้าง**

● ประเด็นปัญหา

บริษัท พ. จำกัด ผู้จ้าง กับ ธนาคาร อ. ผู้รับจ้าง ขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างที่ดิน โดยขอยกเลิกสัญญาต่อท้ายฉบับเดิมและใช้ฉบับใหม่แทน และให้มีผลย้อนหลังไปถึงวันที่จดทะเบียนจ้างได้หรือไม่ อย่างไร

● ความเห็นกรมที่ดิน

การขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้าง โดยขอยกเลิกสัญญาต่อท้ายฉบับเดิมทั้งหมดและขอใช้สัญญาต่อท้ายฉบับใหม่แทน เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของธนาคารผู้รับจ้างนั้น หากสัญญาต่อท้ายฉบับใหม่ที่คู่กรณีจัดทำขึ้นไม่ขัดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและมีใช้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาจ้าง พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนได้และควรรับจดทะเบียนในประเภท

“แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน (แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง)” โดยจัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และให้หมายเหตุไว้ที่มุมบนด้านขวาในหน้าแรกของสัญญาต่อท้ายฉบับเดิมว่า “คู่กรณีได้ตกลงเลิกสัญญาต่อท้ายฉบับนี้และใช้สัญญาต่อท้ายฉบับใหม่แล้วแต่วันที่... เดือน ... พ.ศ.” เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามพร้อมวันเดือนกำกับไว้ แต่กรณีเรื่องดังกล่าวมีเหตุขัดข้องที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนไม่ได้ ๒ กรณี คือ

๑. คำขอเปลี่ยนแปลงแบบสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันให้สัญญาต่อท้ายที่จัดทำขึ้นใหม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลังไปถึงวันจดทะเบียนจำนอง ซึ่งตามกฎหมายไม่อาจกำหนดเช่นนั้นได้ เนื่องจากสัญญาต่อท้ายที่คู่กรณีจัดทำขึ้น ได้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองไปแล้วนับแต่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนอง สัญญาต่อท้ายฉบับใหม่จึงต้องมีผลนับแต่ที่คู่กรณีตกลงกันเลิกสัญญาต่อท้ายเดิม แล้วใช้สัญญาต่อท้ายใหม่แทนซึ่งหมายความว่าต้องเป็นระยะเวลาภายหลังจากการจดทะเบียนจำนอง

๒. ตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสัญญาต่อท้ายขณะจดทะเบียนจำนองปรากฏว่า บริษัท พ. จำกัด ผู้จำนอง และ ธนาคาร อ. ผู้รับจำนองตกลงกันว่า “สิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้ารวมจำนองด้วยทั้งสิ้น” หมายความว่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินหากเป็นของผู้จำนองไม่ว่ามีอยู่แล้วในขณะจำนองหรือจะมีขึ้นในภายหน้าก็จำนองรวมด้วย ซึ่งการระบุเช่นนี้ทำให้ขณะจดทะเบียนจำนองพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องทำการสอบสวนสาระสำคัญเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินว่ามีหรือไม่มี หรือหากมีจะเป็นของผู้จำนองหรือไม่ แต่ตามสัญญา

ต่อท้ายที่จัดทำขึ้นใหม่มีการระบายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รับจำนองว่ามีอะไรบ้าง ซึ่งเป็นข้อตกลงที่ต่างไปจากที่ได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ ถือว่าเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาจำนอง

ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองดังกล่าวได้ต่อเมื่อคู่กรณีตกลงกันให้สัญญาต่อท้ายฉบับใหม่มีผลใช้บังคับเมื่อยกเลิกสัญญาต่อท้ายฉบับเดิม ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากการจดทะเบียนจำนอง และข้อตกลงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่จำนองคงเป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของคู่สมรส

เรื่องที่ ๒๘ การจดทะเบียนเกี่ยวกับสินสมรสโดยไม่ได้รับ ความยินยอมจากคู่สมรส และแจ้งความเท็จต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่

● ประเด็นปัญหา

นางสาว น. ได้ร้องเรียนว่าระหว่างที่สมรสกับนาย ข. ปรากฏว่า นาย ข. ได้ขายห้องชุดและที่ดินไปในระหว่างสมรส โดยไม่ได้รับความยินยอมจากนางสาว น. ซึ่งเป็นคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย และได้แจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินในขณะจดทะเบียนฯ ว่าเป็นโสด ทำให้นางสาว น. ได้รับความเสียหายจึงขอให้ดำเนินการตามกฎหมายเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๘๐
๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๕ และมาตรา ๑๓๗
๓. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๒ (๗)

มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๒๓

● ความเห็นกรมที่ดิน

การทำนิติกรรมเกี่ยวกับสินสมรสที่ปราศจากความยินยอมของคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งไม่ตกเป็นโมฆะอันจะเป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้ไป เพียงแต่ผู้ร้องอาจฟ้องศาลเพื่อเพิกถอนนิติกรรม ตามนัยมาตรา ๑๔๘๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ และตราบไต่ที่ศาลยังไม่มีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนขายห้องชุดและที่ดินดังกล่าว ก็ยังคงมีผลผูกพันคู่กรณีตามกฎหมาย

การที่นาย ข. แจ้งข้อความอันเป็นเท็จว่าตนเองมีสถานภาพโสด ต่อเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นเจ้าพนักงานตามกฎหมาย และเจ้าพนักงานที่ดินหลงเชื่อจดทะเบียนขายห้องชุดไป วันที่จดทะเบียนขายห้องชุดจึงเป็นวันที่ นาย ข. กระทำความผิดฐานแจ้งความเท็จ ตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ซึ่งกฎหมายบัญญัติบทลงโทษสำหรับความผิดนี้ มีระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน ซึ่งกรณีโทษจำคุกกว่าหนึ่งเดือน แต่ไม่ถึงหนึ่งปี การฟ้องคดีอาญาจะต้องกระทำภายในอายุความ ๕ ปี นับแต่วันกระทำความผิด เมื่อไม่ปรากฏว่ามีการดำเนินการร้องทุกข์หรือฟ้องคดีกับนาย ข. ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ นาย ข. กระทำความผิด คดีจึงเป็นอันขาดอายุความ ตามมาตรา ๙๕ (๔) แห่งประมวลกฎหมายอาญา ในส่วนของการขายที่ดินซึ่งคดียังไม่ขาดอายุความ และไม่ปรากฏว่านางสาว น. ได้ร้องทุกข์หรือฟ้องคดีอาญานาย ข. ในความผิดฐานแจ้งความเท็จ และเรื่องนี้กรมที่ดินเป็นผู้เสียหายที่จะร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนได้ตามนัยมาตรา ๒ (๗) มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๒๓ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาด้วย จึงมอบหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการร้องทุกข์คดีอาญากับนาย ข. ต่อพนักงานสอบสวนท้องที่เกิดเหตุต่อไป

เรื่องที่ ๒๙ ขอให้ตรวจสอบและแจ้งให้ทราบถึงการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของคู่สมรส

● ประเด็นปัญหา

นาง ว. ขอให้ตรวจสอบและแจ้งให้ทราบถึงการทำนิติกรรมทางทะเบียนที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ของนาย บ. สามี ทั้งในปัจจุบัน

และอนาคตที่อยู่ในอำนาจบังคับของอธิบดีกรมที่ดิน เพื่อจะดำเนินการใช้สิทธิทางศาลให้ระบุชื่อนาง ว. เป็นเจ้าของร่วมในเอกสารสำคัญที่เป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๕ เนื่องจากทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสถือเป็นสินสมรสย่อมต้องได้รับความยินยอมจากนาง ว. ภรรยา การทำนิติกรรมใดๆ ที่ไม่ได้รับความยินยอมจากนาง ว. ถือเป็นการละเมิดและขัดต่อกฎหมายและพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ และมาตรา ๑๔๘๐
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๓
๓. พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙
๔. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๘๗๓๙/๒๕๕๒

● ความเห็นกรมที่ดิน

การจัดการสินสมรสที่อยู่ในบังคับมาตรา ๑๔๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สามีภรรยาจะต้องจัดการร่วมกันหรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง หากไม่ได้รับความยินยอมคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งอาจฟ้องเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ เว้นแต่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งได้ให้สัตยาบันแก่นิติกรรมนั้นแล้ว หรือในขณะที่ทำนิติกรรมนั้นบุคคลภายนอกได้กระทำโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๔๘๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๗๓๙/๒๕๕๒) กรณีดังกล่าวหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อสังหาริมทรัพย์

เป็นสินสมรสที่มีชื่อนาย บ. สามีนาง ว. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว ต่อมานาย บ. ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยปราศจากความยินยอมของนาง ว. นาง ว. ย่อมมีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ ตามมาตรา ๑๔๘๐ แต่การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภรรยาที่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ให้ความยินยอม ไม่ว่าจะป็นกรณีที่คู่สมรสทั้งสองฝ่ายมีอำนาจจัดการร่วมกันหรือกรณีที่คู่สมรสฝ่ายที่มาทำนิติกรรมไม่มีอำนาจจัดการ ไม่มีกฎหมายกำหนดให้เป็นโมฆะ และคณะกรรมการกฤษฎีกาได้วินิจฉัยไว้แล้วว่า การจดทะเบียนกรณีดังกล่าวไม่ตกเป็นโมฆะ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้ผู้ขอตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่อาจปฏิเสธได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนดังกล่าวจึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อกฎหมาย และไม่ต้องรับผิดตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ และกรณีที่นาง ว. ขอให้สำนักงานที่ดินตรวจสอบการทำนิติกรรมของนาย บ. แล้วแจ้งให้ทราบนั้น ไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่กระทำได้ ทั้งนี้หาก นาง ว. ประสงค์จะตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินก็ชอบที่จะยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนและเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมายและระเบียบ

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับ ส.ค. ๑

**เรื่องที่ ๓๐ คนต่างด้าวแจ้ง ส.ค.๑ (คนไทยที่ครอบครองต่อเนื่อง
นำ ส.ค.๑ มาใช้ออกโฉนดที่ดินได้)**

● ประเด็นปัญหา

๑. คนต่างด้าวสัญชาติ M ซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ในประเทศ M ได้เข้ามาครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินในประเทศไทยด้วยการทำสวนผลไม้และนำที่ดินดังกล่าวมาแจ้ง ส.ค.๑ จะถือว่าการแจ้ง ส.ค.๑ ดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

๒. คนไทยที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากคนต่างด้าวตาม ๑. จะนำ ส.ค.๑ ดังกล่าว มาใช้เป็นหลักฐานในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๒

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๑๔๘/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๔๙๘ ได้แจ้งทางปฏิบัติตามหนังสือตอบข้อหารือว่า

“คนต่างด้าวที่ถือสิทธิครอบครองที่ดินก่อนหรือภายหลังวันใช้พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ และจะได้ที่ดินมาโดยได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ หรือไม่ก็ตาม ต้องแจ้งการครอบครองที่ดินตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เพราะไม่มีบทบัญญัติเป็นข้อยกเว้นไว้

แต่อย่างไร เมื่อได้รับแจ้งการครอบครองที่ดินไว้แล้ว หากปรากฏว่าผู้ใดกระทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าวดังกล่าวแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการในเรื่องที่ฝ่าฝืนไปตามควรแก่กรณี”

๔. หนังสือกรมที่ดิน ฉบับที่ ๖๑๖/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๐๑ ได้แจ้งทางปฏิบัติตามหนังสือตอบข้อหารือ ว่ากรณีคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ ใช้บังคับแต่ไม่ได้ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินไว้ตามมาตรา ๑๐ วรรคหนึ่ง ซึ่งกรมที่ดินเคยถือเป็นหลักปฏิบัติมาแต่เดิมว่า ไม่ควรออกโฉนดที่ดินให้ แต่บัดนี้ทางกระทรวงมหาดไทยได้หารือกรณีเกี่ยวกับคนต่างด้าวไม่ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ มาตรา ๑๐ วรรค ๑ ไปทางคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาเห็นว่า เมื่อพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ แล้ว ดังนั้นจึงไม่ต้องปฏิบัติอย่างไรในฐานะที่เป็นคนต่างด้าวอีกและย่อมมีสิทธิที่จะขอให้ออกโฉนดที่ดินได้

●ความเห็นกรมที่ดิน (โดยคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน)

เมื่อหนังสือกรมที่ดินที่ ๓๙๕๓/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๔๙๘ เรื่องหารือการแจ้งการครอบครองที่ดิน ได้กำหนดให้คนต่างด้าวที่ถือสิทธิครอบครองที่ดินก่อนหรือหลังวันใช้พระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่

เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ ไม่ว่าจะได้ที่ดินมาโดยได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม ต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ดังนั้นการที่คนต่างด้าวสัญชาติ M ซึ่งมีภูมิลำเนาในประเทศ M ได้เข้ามาครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินในประเทศไทยและแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามนัยดังกล่าวแล้ว คนไทยที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากคนต่างด้าวดังกล่าว ย่อมนำ ส.ค. ๑ มาใช้เป็นหลักฐานในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

เรื่องที่ ๓๑ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไม่มีเลขที่ ไม่มีลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วันเดือนปีที่รับแจ้ง ไม่ปรากฏหลักฐาน ส.ค. ๑ ฉบับอำเภอเพิ่มรายการลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินไม่ได้

● ประเด็นปัญหา

ผู้ขอยื่นคำขออนุญาตที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค. ๑ ซึ่งไม่มีเลขที่ ไม่มีลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง ไม่มีวัน เดือน ปี แต่มีชื่อผู้ใหญ่บ้านเป็นผู้รับแจ้ง จังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า ส.ค. ๑ ที่นำมายื่นขอรังวัดออกโฉนดที่ดินมีผู้ใหญ่บ้านเป็นผู้รับและลงนามรับแจ้งไว้ จึงเชื่อว่าการแจ้งการครอบครองไว้ภายในกำหนดเวลาจริง แต่พนักงานเจ้าหน้าที่มิได้นำมาลงทะเบียนการครอบครองที่ดินและลงรับไว้ กรณีนี้จะนำ ส.ค. ๑ ฉบับดังกล่าวเพิ่มลงทะเบียนการครอบครองที่ดินได้หรือไม่

● กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา

๑. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕ และมาตรา ๕๙

๒. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗

๓. ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ เรื่อง แจ่งการครอบครองที่ดิน

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๙๔๒/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๙๘

๕. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๘๙๐/๒๕๐๘

● ความเห็นกรมที่ดิน

การแจ่งการครอบครองที่ดินตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดให้แจ่งต่อนายอำเภอท้องที่ภายในกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทยกำหนด ซึ่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗ และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ กำหนดให้เจ้าของที่ดินมายื่นแบบแจ่งการครอบครองที่ดินด้วยตนเองหรือมอบหมายให้ผู้แทนมายื่นหรือให้กำนันหรือผู้ใหญ่บ้านเป็นผู้รับแบบแจ่งการครอบครองที่ดินจากเจ้าของที่ดินและรวบรวมส่งอำเภอ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับแจ่งลงเลขรับ ลงชื่อกำกับและประทับตรา แล้วมอบ ส.ค. ๑ ตอน ๒ (ฉบับผู้ถือ) คืนให้แก่ผู้แจ่งเพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารนี้ได้ผ่านเจ้าพนักงานแล้วและมีที่ดินอยู่ในความครอบครองก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่

๘๙๐/๒๕๐๘ ดังนั้น กรณีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ไม่มีเลขที่ ไม่มีลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี ที่รับแจ้ง ไม่ปรากฏหลักฐาน ส.ค. ๑ ฉบับอำเภอและไม่มีรายการในทะเบียนการครอบครองที่ดินที่เก็บรักษาไว้ทางส่วนกลางและทางอำเภอแม้จะมีพยานบุคคลให้ถ้อยคำรับรองว่า ผู้แจ้งการครอบครองได้แจ้งการครอบครองที่ดินต่อผู้ใหญ่บ้านในท้องที่นั้น และลงลายมือชื่อรับรองใน ส.ค. ๑ ด้วย ซึ่งเป็นเพียงรับรองว่าผู้แจ้งการครอบครองได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น ทั้งนี้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๙๔๒/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๔๙๘ เมื่อมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗ จึงไม่ให้นำ ส.ค. ๑ เพิ่มรายการลงในทะเบียนการครอบครองที่ดิน

เรื่องที่ ๓๒ ส.ค. ๑ ไม่มีเลขที่ ลายมือชื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง วันที่รับแจ้ง สภาพที่ดิน ตราประจำตำแหน่งของ นายอำเภอ

● ประเด็นปัญหา

ผู้ร้องได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดิน โดยแจ้งว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๙๕ โดยมีหลักฐาน ส.ค. ๑ แต่สำนักงานที่ดินแจ้งว่าไม่สามารถดำเนินการให้กับผู้ร้องได้ เนื่องจากหลักฐาน ส.ค. ๑ ฉบับดังกล่าวไม่มีเลขที่ วัน เดือน ปี ที่รับแจ้ง และไม่มีชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับแจ้ง ซึ่งผู้ร้องเห็นว่าความบกพร่องดังกล่าวไม่ได้เกิดจากผู้ร้อง จึงได้ร้องเรียนต่อรัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย มีปัญหาว่าผู้ร้องจะใช้หลักฐานดังกล่าวยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่

● กฎหมาย คำพิพากษากฎีกา

๑. พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๕

๒. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

๓. ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง แจ้งการครอบครองที่ดิน

๔. คำพิพากษากฎีกาที่ ๘๙๐/๒๕๐๘

● ความเห็นกรมที่ดิน

การแจ้งการครอบครองที่ดินตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน แจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด ซึ่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗ และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ กำหนดให้ผู้ครอบครองที่ดินแจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ด้วยตนเองหรือโดยผู้แทนโดยมีกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านรับรองข้อความว่าถูกต้องตามความจริง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแบบแจ้งการครอบครองที่ดินแล้ว ให้ลงรับในช่องเลขที่ โดยขึ้นเลขที่ ๑ ในหมู่บ้านหนึ่งไปจนหมดหมู่บ้านนั้น แล้วจึงขึ้นเลขที่ ๑ ใหม่และลงลายมือชื่อผู้รับ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี และให้

นายอำเภอประทับตราประจำตำแหน่งประจำต่อรอยปรุตรงที่พิมพ์ไว้ว่า “ประทับตรา” ทั้งสองแห่ง แล้วมอบ ส.ค.๑ ตอนที่ ๒ ให้แก่ผู้แจ้งไป ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่าสำเนาแบบแจ้งการครอบครองที่นำมายื่นเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินเป็นเอกสารฉบับถ่ายสำเนาทั้งฉบับไม่มีเลขที่ ลายมือชื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง วันที่รับแจ้ง สภาพที่ดิน ตราประจำตำแหน่งประจำต่อของนายอำเภอ และไม่พบ ส.ค.๑ ฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดิน และเมื่อตรวจสอบทะเบียนการครอบครองที่ดิน ไม่ปรากฏชื่อของผู้แจ้งการครอบครองในทะเบียนการครอบครองที่ดิน ทำให้ไม่สามารถตรวจสอบความถูกต้องของสำเนาแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ได้ แม้สำเนาแบบแจ้งการครอบครองที่ดินฉบับดังกล่าวจะมีกำหนดหรือผู้ใหญ่บ้านลงลายมือชื่อรับรอง แต่การลงลายมือชื่อดังกล่าวก็เป็นเพียงพยาน มีผลเพียงเพื่อรับรองว่าผู้แจ้งการครอบครองได้ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ในที่ดินมาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๘๙๐/๒๕๐๘ และโดยที่แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ดังกล่าว เป็นเพียงสำเนาซึ่งถ่ายเอกสารไม่อาจตรวจสอบได้ว่าเป็นลายมือชื่อของกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านที่รับรองในขณะนั้น เห็นว่าแบบแจ้งการครอบครองที่ดินฉบับดังกล่าวมิได้มีการแจ้งการครอบครองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๙๗ และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่องแจ้งการครอบครองที่ดิน

**เรื่องที่ ๓๓ อุทธรณ์คำสั่งไม่อนุมัติให้นำ ส.ค.๑ ไม่มีเลขที่
เพิ่มลงในทะเบียนการครอบครองที่ดิน**

● **ประเด็นปัญหา**

ผู้ขอออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๑ ไม่มีเลขที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบจากทะเบียนครอบครองที่ดินแล้วไม่มีหลักฐาน ลงทะเบียนเลขที่ ส.ค.๑ ในทะเบียนครอบครอง เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งยกเลิกเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ผู้ขออุทธรณ์คำสั่งต่ออธิบดีกรมที่ดิน ขอให้กรมที่ดินสอบสวนเพิ่มเติม แล้วนำ ส.ค.๑ ไม่มีเลขที่ดังกล่าวเพิ่มลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินและสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์มีปัญหาว່จะนำ ส.ค.๑ เพิ่มในทะเบียนครอบครองได้หรือไม่

● **กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด**

๑. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ และมาตรา ๔๔

๒. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๘๘๗/๒๕๓๘

๓. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ. ๑๑๗/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๕๐

๔. คำสั่งศาลปกครองสูงสุด ที่ ๖๒๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๕๑

๕. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๕๑๕๘๒ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๓ และที่ มท ๐๖๑๐/ว ๔๗๐ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๑๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๔๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๔๗ ข้อ ๖ กำหนดให้นายอำเภอทำทะเบียนการครอบครองที่ดินขึ้น โดยคัดรายการจากแบบ ส.ค.๑ มาลงติดต่อกันไป และทะเบียนการครอบครองที่ดินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ณ ที่ว่าการอำเภอ และให้คัดขึ้นอีกชุดส่งไปยังกรมที่ดิน แสดงว่าอำนาจหน้าที่ในการจัดทำทะเบียนการครอบครองที่ดินและการนำ ส.ค.๑ เพิ่มลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินเป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ กรณีทะเบียนการครอบครองที่ดินอยู่ในความครอบครองเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดินอำนาจหน้าที่ในการจัดทำทะเบียนการครอบครองที่ดิน และการนำ ส.ค.๑ เพิ่มลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินใหม่ จึงเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน สำหรับการนำ ส.ค.๑ มาลงทะเบียนการครอบครองที่ดินใหม่นั้น กรมที่ดินได้ตอบข้อหารือจังหวัดกาฬสินธุ์ ที่ มท ๐๖๑๐/๕๑๕๘๒ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๓ ว่ากรณี ส.ค.๑ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งไว้แล้วภายในกำหนดเวลาแต่มิได้นำลงทะเบียนการครอบครองที่ดินนั้น มิใช่กรณีการแจ้งการครอบครองที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อนตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๔๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๔๔๗ ที่ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้มีอำนาจสั่งแก้ไข แต่เป็นเรื่องการนำ ส.ค.๑ มาลงทะเบียนการครอบครองที่ดินใหม่ เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าว จังหวัดควรส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาก่อน ซึ่งได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท

๐๖๑๐/ว ๔๗๐ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๑๔ ดังนั้น การที่กรมที่ดินได้พิจารณาตอบข้อหารือ เรื่อง การนำ ส.ค.๑ เพิ่มลงในทะเบียนการครอบครองที่ดิน โดยมีความเห็นว่าไม่ให้นำ ส.ค.๑ ไม่มีเลขที่ เพิ่มลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินนั้น เป็นเพียงการให้ความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาการออกโฉนดที่ดินแก่เจ้าพนักงานที่ดินเท่านั้น ประกอบกับศาลปกครองสูงสุดได้เคยวินิจฉัยว่าสมุดทะเบียนการครอบครองที่ดินมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวกต่อการตรวจสอบของเจ้าหน้าที่ที่มีมติบทกฎหมายใดกำหนดให้จัดทำขึ้นแต่อย่างใด ฉะนั้น การจะมีชื่อปรากฏในบันทึกทะเบียนการครอบครองที่ดินหรือไม่ ก็มีใช้สาระสำคัญที่จะทำให้ผู้ครอบครองที่ดินแท้จริง ต้องเสียสิทธิการครอบครองไป ถ้าได้มีการแจ้งการครอบครองโดยถูกต้อง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๑๗/๒๕๕๐) ดังนั้น การให้ความเห็นของกรมที่ดินจึงเป็นเพียงมาตรการภายในของฝ่ายปกครองเท่านั้น ยังไม่มีผลทางกฎหมายออกสู่ภายนอกไปกระทบกระเทือนต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์แต่อย่างใด จึงไม่เป็นคำสั่งทางปกครองตามนัย มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เทียบเคียงคำพิพากษากฎีกาคดีแดงที่ ๘๘๗/๒๕๓๘ และคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๖๒๘/๒๕๕๑ ฉะนั้น กรมที่ดินจึงไม่ใช่เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองที่จะพิจารณาคำอุทธรณ์ ที่ผู้อุทธรณ์ยื่นต่ออธิบดีกรมที่ดิน ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

แต่กรณีนี้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ได้ส่งยกเลิกเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.๑ ไม่มีเลขที่ ของผู้ขอออกโฉนดที่ดิน

เนื่องจากกรมที่ดินที่มีความเห็นไม่ให้นำ ส.ค. ๑ เพิ่มลงในทะเบียนการครอบครองที่ดินคำสั่งยกเลิกเรื่องการรังวัดออกโฉนดที่ดิน เป็นคำสั่งทางปกครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งการอุทธรณ์คำสั่งต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นผู้ทำคำสั่งทางปกครองภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ไม่ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองดังกล่าวแต่อย่างใด การที่ผู้อุทธรณ์ได้ทำหนังสืออุทธรณ์ยื่นต่ออธิบดีกรมที่ดินจึงไม่เป็นการใช้สิทธิอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กรมที่ดินจึงไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะพิจารณาคำอุทธรณ์

เรื่องที่ ๓๔ อุทธรณ์คำสั่งมิให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน เกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบที่ดิน (คำวินิจฉัยคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมาย ที่ สค ๑๖๐/๒๕๕๕)

● ประเด็นปัญหา

นาย ส. ผู้อุทธรณ์ มีหนังสือลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ถึงผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ขอสำเนาข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบที่ดิน จำนวน ๒ รายการ คือ

๑. รายงานการตรวจสอบ ส.ค.๑ คงเหลือ ณ วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๐ ในส่วนของจังหวัดทุกหมู่บ้าน ทุกตำบล และทุกอำเภอ
๒. ทะเบียนการครอบครองที่ดิน ในส่วนตำบล อำเภอ จังหวัด ทุกหมู่บ้าน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน มีหนังสือแจ้งนาย ส. ผู้อุทธรณ์ว่า ข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๑ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ได้ถ่ายเอกสารและรับรองสำเนาถูกต้อง และนาย ส. ได้รับไปแล้ว ส่วนข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๒ ได้ปฏิเสธการเปิดเผยโดยให้เหตุผลว่า ทะเบียนการครอบครองที่ดินจะปรากฏชื่อผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน จำนวนมากซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคล การเปิดเผยจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควร ตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ นาย ส. จึงได้อุทธรณ์คำสั่งมิให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารดังกล่าว โดยโต้แย้งว่าข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๑ ที่ได้รับการเปิดเผย ไม่ใช่ข้อมูลข่าวสารที่ได้ร้องขอ

● กฎหมาย

พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๕ (๕) และมาตรา ๓๓

● ความเห็นกรมที่ดิน

คณะกรรมการวินิจฉัยข้อมูลข่าวสารสาขาสังคม การบริหารราชการแผ่นดินและการบังคับใช้กฎหมายได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้อุทธรณ์ขอข้อมูลข่าวสารจำนวน ๒ รายการ และได้แย้งว่าข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๑ ซึ่งสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ได้เปิดเผยหนังสือ

จังหวัด ให้ผู้อุทธรณ์แล้วนั้น ไม่ใช่ข้อมูลข่าวสารที่ร้องขอ ข้อมูลข่าวสารที่ร้องขอ คือ รายงานการตรวจสอบ ส.ค.๑ คงเหลือ ณ วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๐ ที่จังหวัดต้องรายงานตามแบบที่กรมที่ดินได้กำหนดของจังหวัด ทุกหมู่บ้าน ทุกตำบล และทุกอำเภอ ซึ่งข้อมูลข่าวสารรายการนี้ ผู้แทนสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ชี้แจงว่า จังหวัดได้รายงานการสำรวจยอด ส.ค.๑ คงเหลือของจังหวัดต่อกรมที่ดินเพียงฉบับเดียว และเป็นการรายงานที่ไม่ได้ทำตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๑ ที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอว่าต้องเป็นรายงานตามแบบที่กรมที่ดินกำหนดจึงไม่มี เมื่อกรมที่ดินยืนยันว่าไม่มีข้อมูลข่าวสารนั้น จึงไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่จะพิจารณา หากผู้อุทธรณ์ไม่เชื่อว่ากรมที่ดินไม่มีรายงานตามแบบที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอ ผู้อุทธรณ์อาจใช้สิทธิร้องเรียนต่อคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการเพื่อขอให้ตรวจสอบได้ ตามมาตรา ๑๓ และ มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ส่วนข้อมูลข่าวสารรายการที่ ๒ ทะเบียนการครอบครองที่ดินในส่วนตำบล อำเภอ จังหวัด ทุกหมู่บ้านนั้น ทะเบียนการครอบครองที่ดินดังกล่าวเป็นข้อมูลข่าวสารที่ทางราชการได้จัดทำขึ้น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นข้อมูลข่าวสารของราชการ แต่ในการจัดทำนั้นจะปรากฏข้อมูลเกี่ยวกับเลขที่ สภาพที่ดิน เนื้อที่ วันที่แจ้งการครอบครองที่ดิน และชื่อผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน การเปิดเผยทะเบียนการครอบครองที่ดินจะทำให้ผู้ขอทราบว่าเป็นตำบล อำเภอ จังหวัด มี ส.ค.๑ อยู่จำนวนกี่แปลง และมีบุคคลใดบ้างเป็นผู้ครอบครองอันเข้าลักษณะเป็นการล่วงรู้ถึงสิทธิการครอบครองที่ดินหรือทรัพย์สินของ

ผู้อื่น การเปิดเผยจึงเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลของผู้อื่นโดยไม่สมควร ตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ข้อมูลข่าวสารดังกล่าวไม่ใช่ข้อมูลข่าวสารของราชการที่พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ กำหนดให้เป็น ข้อมูลข่าวสารที่ต้องจัดไว้ให้ประชาชนเข้าตรวจดูได้ ดังนั้น จึงเป็น ดุลยพินิจของคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่จะ พิจารณาวินิจฉัยให้เปิดเผยหรือไม่ ตามอุทธรณ์ผู้อุทธรณ์ไม่ได้แสดงให้เห็น ถึงเหตุหรือความเกี่ยวข้องกับที่ดินที่มี ส.ค. ๑ ในตำบล และขอตรวจสอบ ที่ดินหรือข้อมูลของบุคคลที่ครอบครองที่ดินที่มี ส.ค. ๑ ในตำบลเป็นการ เฉพาะราย อันจะทำให้เห็นว่า ผู้อุทธรณ์มีเหตุอันสมควรที่จะได้รับทราบ ข้อมูลข่าวสารนั้น ประกอบกับคำชี้แจงของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า การ เปิดเผยข้อมูลข่าวสารทั้งหมด อาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ตาม กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ดิน หากมีผู้ที่ไม่สุจริตนำข้อมูลไปใช้ ในทางมิชอบ เมื่อพิจารณาตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูล ข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยคำนึงถึงการปฏิบัติหน้าที่ตาม กฎหมายของหน่วยงานของรัฐ ประโยชน์สาธารณะ และประโยชน์ของ เอกชนที่เกี่ยวข้องประกอบกันแล้ว จึงเห็นว่ากรณีนี้ไม่สมควรเปิดเผย ข้อมูลข่าวสารดังกล่าว

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการถือครองที่ดิน
ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว

**เรื่องที่ ๓๕ สิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในฐานะ
ทายาทโดยธรรม การถือครองที่ดินของคนไทย
ที่เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว นิติบุคคลไทย
เปลี่ยนสถานะเป็นนิติบุคคลต่างด้าว**

● **ประเด็นปัญหา**

ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติถึงสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวกรณีรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม กรณีคนไทยเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว และกรณีนิติบุคคลไทยเปลี่ยนสถานะเป็นนิติบุคคลต่างด้าวไว้ในมาตรา ๙๓ มาตรา ๙๕ และมาตรา ๑๐๐ แต่เนื่องจากตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดให้คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้และจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีทั้งนี้ ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัยครอบครองแล้วไม่เกิน ๑ ไร่ เป็นต้น แต่ปัจจุบันประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาทางไมตรีพาณิชย์ และการเดินเรือระหว่างประเทศกับนานาประเทศแล้ว ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ คนต่างด้าวจึงไม่สามารถได้มาซึ่งที่ดินภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้อีกต่อไป จึงมีกรณีที่จะต้องพิจารณาว่า

๑. เมื่อปัจจุบันประเทศไทยไม่มีสนธิสัญญากับนานาประเทศที่ระบุให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินแล้ว คนต่างด้าวจะขอได้มาซึ่งที่ดินหรือถือครองที่ดินได้ตามสิทธิที่จะพึงมีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๕ และมาตรา ๑๐๐ ได้หรือไม่

๒. กรณีการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยการรับมรดก ในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การถือครองที่ดินของคนไทยที่เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนนิติบุคคลต่างด้าว ตามมาตรา ๙๕ และมาตรา ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องนำ มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาบังคับใช้หรือไม่

● กฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๗ มาตรา ๙๓ มาตรา ๙๕ มาตรา ๙๘ และมาตรา ๑๐๐

● ความเห็นคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

๑. กรณีผู้ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้น เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือกรณีตามมาตรา ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติว่า นิติบุคคลที่ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ (ไม่เป็นนิติบุคคลต่างด้าว) ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วย บทบัญญัติของมาตรา ๙๗และ ๙๘ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้ บังคับโดยอนุโลม ดังนั้น เมื่อบทบัญญัติตามมาตรา ๙๕ ได้กำหนดให้ ผู้เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว “คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะ พึงมี” ย่อมหมายความว่า ทั้งกรณีการเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวตาม มาตรา ๙๕ หรือนิติบุคคลซึ่งกลายเป็นนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินได้เสมือน คนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๐๐ บุคคลดังกล่าวย่อมมีสิทธิถือที่ดินต่อไปได้ เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมี ตามนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกนั้นให้ทำการจำหน่าย ตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงบทสนธิสัญญาของประเทศตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

๒. กรณีสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะทายาท โดยธรรมชาติของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของรัฐมนตรีที่จะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วต้องไม่เกินจำนวนที่พึงจะมีได้ตามนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกรณีดังกล่าวนี้ถือเป็นการได้มาในลักษณะพิเศษในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมตามหลักแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมรดกย่อมตกทอดไปยังบุคคลผู้เป็นทายาท คนต่างด้าวผู้เป็นทายาท โดยธรรมจึงมีสิทธิรับมรดกได้โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงบทสนธิสัญญาของประเทศตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๓๖ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด

● ประเด็นปัญหา

นาง บี มีคู่สมรสไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ศาลแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนระงับจำนอง และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ นาง บี สำนักงานที่ดิน จึงแจ้งให้ศาลทราบ ว่า ไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนได้ เพราะผู้ซื้อ มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

ศาลเห็นว่า นาง บี ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าวเมื่อเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดของศาลโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน ที่จะต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ และมาตรา ๘๖

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. การที่ศาลมีคำสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีแพ่งนั้น ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดย่อมได้สิทธิ ตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นคนละกรณีกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลบางประเภทประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้อีกส่วนหนึ่ง การที่ศาลสั่งขายทอดตลาดที่ดินศาลมิได้พิจารณาว่า ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดจะมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ดังนั้น เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด ศาลเพียงแต่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น การที่ศาลแจ้งผลการขายทอดตลาดเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนขายให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดเป็นเรื่องในทางธุรการของศาลเท่านั้น ไม่ใช่คำสั่งให้โอนแต่อย่างใด

๒. นาง บี ซึ่งเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี มีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินได้มาจากการทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยา

หากให้นาง บี ซื้อที่ดินก็จะเป็นผลให้คนต่างด้าวมีสถิธิในที่ดินร่วมด้วย เพราะเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันทั้งเป็นผลให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นกรณีที่ฟังได้ว่าซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว กรมที่ดิน เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ นาง บี ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๗๔ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ นาง บี ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว

เรื่องที่ ๓๗ คนต่างด้าวขอจดทะเบียนรับโอนที่ดินตาม คำพิพากษาศาล

● ประเด็นปัญหา

ข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฟังได้ว่า เมื่อปี พ.ศ.๒๕๔๕ จำเลยทั้งสองได้ชักชวน นายเอ โจทก์ (คนต่างด้าว) ซื้อที่ดินเพื่อทำธุรกิจร่วมกันและใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยโอนเงินเข้าบัญชีของจำเลยที่ ๑ (คนต่างด้าว) ต่อมาจำเลยที่ ๑ ได้นำเงินดังกล่าวไปซื้อที่ดิน น.ส.๓ เลขที่ ๑ และ น.ส.๓ เลขที่ ๒ แล้วใส่ชื่อนางแดง (ซึ่งเป็นภรรยาของจำเลยที่ ๑) เป็นเจ้าของที่ดิน หลังจากโจทก์ทราบเรื่องจึงเรียกให้จำเลยที่ ๑ คืนเงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์ หรือโอนที่ดินทุกแปลงแก่โจทก์ ศาลเห็นว่าจำเลยทั้งสองร่วมกันนำเงินของโจทก์ไปซื้อที่ดินแล้วใส่ชื่อจำเลยที่ ๒ จึงถือว่าจำเลยที่ ๒ ครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จำเลยที่ ๒ จึงต้องคืนที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์ หากคืนไม่ได้จำเลยทั้งสองต้องคืนเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ย ตามที่โจทก์ขอให้ศาลมีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดิน เพื่อมีคำสั่ง

ให้โจทก์จำหน่ายที่ดินพิพาทตามกฎหมายนั้น เห็นว่าเป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งโจทก์จะต้องดำเนินการเอง ศาลไม่มีคำสั่งให้และพิพากษาให้จำเลยที่ ๒ โอนที่ดินพิพาทคืนโจทก์ หากไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยที่ ๒ และหากจำเลยที่ ๒ ไม่โอนที่ดินคืนโจทก์ ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดเชยเงินค่าที่ดินแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีนับแต่วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๔๕ เป็นต้นไป จนกว่าจำเลยทั้งสองจะได้ชำระเงินแก่โจทก์ครบถ้วน นายเอยื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้ นางแดง จำเลยที่ ๒ โอนที่ดินตาม น.ส.๓ เลขที่ ๑ และ น.ส.๓ เลขที่ ๒ คืนนายเอ โจทก์ นายเอคนต่างด้าวจะขอรับโอนที่ดินตามคำพิพากษาศาลได้หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ มาตรา ๘๖ มาตรา ๙๔ มาตรา ๙๖ มาตรา ๑๑๑ และมาตรา ๑๑๓
๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗
๓. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ นายเอ รับโอนที่ดินพิพาท ตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ด้วยเหตุผลตามข้อกฎหมาย ดังนี้

๑. ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้คนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้ก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญา

ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันนี้ประเทศไทยไม่มี
 สนธิสัญญากับนานาประเทศเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว
 แล้ว คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยตาม
 นัยดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามคนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา
 ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติให้คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมา
 ลงทุนในประเทศไทยไม่น้อยกว่า ๔๐ ล้านบาท อาจขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อ
 ใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่าศาล
 พิพากษาให้จำเลยที่ ๒ โอนที่ดินพิพาททั้ง ๒ แปลง คั้นแก๊ทซึ่งเป็นคน
 ต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอรับโอนที่ดินตามคำพิพากษาศาลดังกล่าวได้
 เนื่องจากเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยขัดกับบทบัญญัติในมาตรา ๘๖
 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีใช้เป็นกรณีตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่ง
 ประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียน
 สิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินแปลงดังกล่าวตามนัยคำพิพากษาศาลให้แก่
 นายเอคนต่างด้าวได้

๒. ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า หากนางแดง จำเลยที่ ๒
 ไม่โอนที่ดินคั้นแก๊ท ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดใช้เงินพร้อมดอกเบี้ยแก่
 โจทก์ซึ่งโจทก์ก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้

๓. โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า นางแดง ได้ครอบครองที่ดิน
 ทั้ง ๒ แปลงดังกล่าวแทนโจทก์ จึงถือได้ว่า นางแดง ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะ
 เป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
 ต้องจำหน่ายที่ดินภายในเวลาตามที่อธิบดีกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน
 แต่ไม่เกิน ๑ ปี ตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งมี
 ความผิดฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๑๓

แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกับความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานและความผิดฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำความหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับ นายเอ เป็นบุคคลต่างด้าวเข้าถือครองที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการฝ่าฝืน มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. กระทรวงมหาดไทย ได้เห็นชอบกับความเห็นของกรมที่ดิน และได้นำเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นายเอรับโอนที่ดินทั้ง ๒ แปลงดังกล่าว ตามที่กรมที่ดินเสนอ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดิน

๕. เนื่องจากคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นที่สุด จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่มีการอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ นายเอ จะต้องไปฟ้องคดีต่อศาลปกครองโดยตรงกรมที่ดินได้ทำหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัดทราบ และแจ้ง นายเอ ทราบถึงสิทธิในการฟ้องคดีปกครองว่า ถ้านายเอ มีความประสงค์จะฟ้องโต้แย้งคำสั่ง ให้ทำคำฟ้องเป็นหนังสือหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางหรือศาลปกครองจังหวัด ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่รับแจ้งหรือทราบคำสั่งนี้ ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

เรื่องที่ ๓๘ ภรรยาคนต่างด้าวนำเงินที่เป็นสินสมรสมาซื้อที่ดินตามคำพิพากษา

● ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำพิพากษา (ระหว่างคนต่างด้าว โจทก์ กับนายเก่ง จำเลยเรื่อง ซื้อขาย) ให้จำเลยส่งมอบการครอบครอง พร้อมจดทะเบียนโอนเปลี่ยนชื่อจากจำเลยเป็นชื่อ นางนิต (ภริยาชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว) มิฉะนั้นให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์

นางนิต ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินตามคำพิพากษาของศาล โดยให้ถ้อยคำว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นของคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการได้หรือไม่

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔

๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

นางนิต ผู้ลงชื่อใน น.ส.๓ ตามคำสั่งศาล มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและนางนิต ได้ให้ถ้อยคำยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่นำไปซื้อที่ดินเป็นของคนต่างด้าวทั้งสิ้น ดังนั้น การที่นางนิตขอจดทะเบียนลงชื่อใน น.ส.๓ ดังกล่าว จึงเป็นการถือครองที่ดินแทนคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าวพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษาได้

แต่อย่างไรก็ดี ศาลได้มีคำพิพากษาเป็นทางออกไว้แล้วว่า “หากไม่สามารถ จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์” ซึ่งโจทก์ก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้ กรมที่ดิน ได้เสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นางนิต รับโอนที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งไม่อนุญาต ให้นางนิตซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว

เนื่องจากคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินถือเป็นที่สุด จึงเป็น คำสั่งทางปกครองที่ไม่มีการอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ นางนิต จะต้องฟ้องคดีต่อ ศาลปกครองโดยตรง

เรื่องที่ ๓๙ คนต่างด้าวขอรับโอนที่ดินตามคำสั่งศาล (โอนให้ตัวการ)

● ประเด็นปัญหา

จังหวัด ร. ได้หารือแนวทางปฏิบัติกรณีนาย ก. (คนต่างด้าว) ยื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนที่ดินตามคำสั่งศาล โดยศาลมีคำพิพากษา ถึงที่สุดให้นาง ข. จำเลยโอนที่ดินคืนให้แก่ นาย ก. คนต่างด้าว

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ มาตรา ๘๖ มาตรา ๙๔ มาตรา ๙๖ มาตรา ๑๑๑ และมาตรา ๑๑๓

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗

๓. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙
มาตรา ๔๔

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๐๗๕ ลงวันที่ ๑๔
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้
คนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้ก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญา
ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันนี้ประเทศไทยไม่มี
สนธิสัญญากับนานาประเทศเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว
แล้ว คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยตาม
นัยดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามคนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา
๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติให้คนต่างด้าวซึ่งนำเงิน
มาลงทุนในประเทศไทยไม่น้อยกว่า ๔๐ ล้านบาท อาจขอได้มาซึ่งที่ดิน
เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏตาม
คำพิพากษา ซึ่งพิเคราะห์เห็นว่าจำเลยนำเงินของโจทก์ไปซื้อที่ดินแล้วใส่ชื่อ
จำเลยเป็นเจ้าของเท่ากับจำเลยครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จำเลยจึงต้อง
คืนที่ดินให้แก่โจทก์ แต่เนื่องจากโจทก์เป็นคนต่างด้าว จึงไม่สามารถที่
จะขอรับโอนที่ดินตามคำพิพากษาดังกล่าวได้ เนื่องจากการหลีกเลี่ยง
กฎหมายโดยขัดกับบทบัญญัติในมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
และมีใช่เป็นกรณีตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โอนที่ดินแปลงดังกล่าว ตามนัยคำพิพากษาให้แก่คนต่างด้าวได้

๒. ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า หากจำเลยไม่โอนที่ดินดังกล่าวคืนโจทก์ ให้จำเลยชดใช้เงินพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ ซึ่งโจทก์คนต่างด้าวก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้ จึงมีความเห็นเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาย ก. คนต่างด้าวรับโอนที่ดินตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. กระทรวงมหาดไทย ได้เห็นชอบกับความเห็นของกรมที่ดินและได้นำเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาย ก. คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแปลงดังกล่าว ตามที่กรมที่ดินเสนอ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาย ก. คนต่างด้าวรับโอนที่ดิน

๔. เนื่องจากคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นที่สุด จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่มีการอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ นาย ก. คนต่างด้าวจะต้องไปฟ้องคดีต่อศาลปกครองโดยตรง กรมที่ดินได้แจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัดทราบ และแจ้งนาย ก. คนต่างด้าวทราบถึงสิทธิในการฟ้องคดีปกครองว่า หากนาย ก. มีความประสงค์จะฟ้องโต้แย้งคำสั่งให้ทำคำฟ้องเป็นหนังสือหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางหรือศาลปกครองจังหวัดภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่รับแจ้งหรือทราบคำสั่งนี้ ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

๕. กรณีปรากฏข้อเท็จจริงตามทางพิจารณาของศาล จำเลยได้ครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จึงถือได้ว่า นาง ข. จำเลยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทน นาย ก. คนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำหน่ายที่ดินภายในเวลาตามที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน แต่ไม่เกิน ๑ ปี ตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งมีความผิดฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานและความผิดฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำตามหน้าที่จัดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับ นาย ก. เป็นบุคคลต่างด้าวเข้าถือครองที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการฝ่าฝืน มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งอำนาจวินิจฉัยสั่งการจำหน่ายที่ดินของผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน จึงให้จังหวัดดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

**เรื่องที่ ๔๐ โอนให้ตัวการ กรณีคนไทยมีคู่สมรสต่างด้าวให้ผู้อื่น
ถือที่ดินแทน (ก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)**

● ประเด็นปัญหา

สำนักงานที่ดินหาหรือว่า กรณีนายอามได้นำคำสั่งศาลคดีล้มละลายไปยื่นคำขอจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลในโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อนายดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยศาลวินิจฉัยว่า “นายดีจำเลยครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน นายอาม เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จึงไม่มีสิทธิยึดที่ดินและบ้านดังกล่าว โดยศาลมิได้มีคำสั่งให้เพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแต่อย่างใด และเนื่องจากนายอามมีคู่สมรสเป็นชาวต่างชาติ โดยทำการสมรสกันก่อนจดทะเบียนซื้อขายที่ดินดังกล่าว” จึงหาหรือว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ โดยลงชื่อนายอามถือกรรมสิทธิ์ได้หรือไม่ การรับโอนที่ดินดังกล่าวจะเป็นการถือครองแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓

● ความเห็นกรมที่ดิน

ตามคำสั่งศาลฟังได้ว่า นายอาม ซื้อที่ดินแต่ให้ นายดีลงชื่อไว้แทน เนื่องจาก นายอาม มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว จึงมีประเด็นที่จะต้อง

พิจารณาว่าในการที่ นายอาม ให้ นายดี ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนตนนั้น นายอาม ได้นำสินส่วนตัวหรือสินสมรสมาซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว (นายอามซื้อที่ดินเมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๓๒) กรณีนี้เป็นการซื้อที่ดินก่อนที่กระทรวงมหาดไทยจะได้วางทางปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ ซึ่งกำหนดไว้ว่า “กรณีคนไทยซึ่งมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินคนไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเงินที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส” อีกทั้งเรื่องนี้กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวที่ซื้อที่ดินหลังสมรสกับคนต่างด้าว โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ ว่า ในกรณีดังกล่าวนี้ “ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวสามารถมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส”

ดังนั้น หากนายอามและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่าเงินที่นายอามนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของนายอามแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส ที่ดินแปลงดังกล่าวก็ย่อมเป็นสินส่วนตัวของนายอาม การได้มาซึ่งที่ดินของนายดี จึงไม่เป็นการรับโอนที่ดินแทนคนต่างด้าว เจ้าพนักงานที่ดินก็สามารถจดทะเบียนให้ผู้ขอในประเภท “โอนให้ตัวการ” โดยลงชื่อ นายอาม เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องถูกบังคับจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

ปัญหาต่อมาก็คือ การที่เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนโอนให้ตัวการแก่นายอามเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ จำเป็นต้องให้นายอามไปใช้สิทธิทางศาลบังคับนายติมาจดทะเบียนโอนที่ดินให้นายอาม อีกหรือไม่ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเมื่อศาลวินิจฉัยว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นของนายอาม นายติมซื้อถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนเท่านั้น นายอามย่อมได้สิทธิตามคำสั่งศาลนั้น และใช้ยื่นคู่กรณีได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ถือว่านายอามเป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมและมีสิทธิขอจดทะเบียนการได้มา ให้ปรากฏชื่อของตนในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๓) ซึ่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ก็ได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อในโฉนดให้เป็นชื่อของนายอามตามคำสั่งศาลแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการแก่นายอามได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้นายอามไปใช้สิทธิทางศาลบังคับให้ นายติมาจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวแก่นายอามอีก

เรื่องที่ ๔๑ หญิงไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

● ประเด็นปัญหา

นาย ก. (คนต่างด้าว) ร้องเรียนต่อกรมที่ดินว่า ผู้ร้องได้จดทะเบียนสมรสกับ นาง ข. และนาง ข. ได้ซื้อที่ดินในระหว่างสมรสกับนาย ก. โดยนาง ข. ยังคงใช้นามสกุลของสามีเก่า ซึ่งเป็นการซื้อที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓๗
๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๕ มาตรา ๑๓๗ และ
มาตรา ๒๖๗
๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ และมาตรา ๙๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. นาง ข. ได้ทำนิติกรรมซื้อที่ดินในขณะที่เป็นภรรยาของคนต่างด้าวโดยนาง ข. อ้างว่า เงินซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินของคนต่างด้าวให้เป็นสินสอด แต่เมื่อนาง ข. ได้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อตนเป็นเจ้าของที่ดิน ทรัพย์สินดังกล่าวจึงไม่เป็นสินสอด เพราะสินสอดจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ฝ่ายชายให้ไว้แก่บิดามารดาหรือผู้ปกครองฝ่ายหญิงเพื่อตอบแทนการที่หญิงยอมสมรสด้วย ดังนั้นจึงถือได้ว่านาย ก. มีส่วนได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องจำหน่ายที่ดินดังกล่าวภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ นาง ข. ได้รับทราบการให้จำหน่ายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กรณีแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขอความอันเป็นเท็จโดยอ้างว่าตนเป็นหญิงหม้ายสามถึงแก่กรรม และได้ปิดบังเรื่องที่ตนได้จดทะเบียนสมรสกับ นาย ก. คนต่างด้าว ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่หลงเชื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ไป ซึ่งทำให้เกิดการเสียหายแก่ทางราชการและผู้อื่น แจ้งให้จังหวัดพิจารณาดำเนินคดีอาญากับนาง ข. ตามมาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา

เรื่องที่ ๔๒ บุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวขอจดทะเบียน รับโอนที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

เด็กหญิงแก้ว อายุ ๘ ปี สัญชาติไทยบุตรนอกสมรสของบิดา สัญชาติไทย และมารดาคนต่างด้าว โดยบิดามารดาได้เลิกร้างกัน และเด็กหญิงแก้วอยู่ในความปกครองของมารดา มีความประสงค์ขอรับโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยให้มารดาคนต่างด้าวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครอง ทำนิติกรรมแทนเด็กหญิงแก้ว จะดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔
๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๑ มาตรา ๑๕๔๖ และมาตรา ๑๕๖๖
๓. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔
๔. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๔๗๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๔๗๕
๕. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๔๘๙
๖. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒
๗. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๔๗๓/๒๕๓๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ กรณี บุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว (ที่มีสัญชาติไทย) ซึ่งมีบิดาหรือมารดาเป็น คนต่างด้าวขอรับโอนที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏ มีพฤติการณ์หลักเลียงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมให้แก่ผู้ขอ กรณีตามปัญหาเด็กหญิงแก้วผู้เยาว์เป็นบุคคล สัญชาติไทย แม้มีมารดาเป็นคนต่างด้าวก็สามารถทำนิติกรรมขอรับโอน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงมหาดไทย และ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ แต่หากสอบสวนแล้วมีกรณีควรเชื่อว่า การจดทะเบียนฯ จะเป็นการหลักเลียงกฎหมายหรือเป็นการซื้อที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการเพื่อขอ คำสั่งต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อไป

แต่อย่างไรก็ตาม การที่ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใดๆ ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน ตามมาตรา ๒๑ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๑๕๖๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ได้บัญญัติให้บุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะจะต้องอยู่ใต้อำนาจ ปกครองของบิดามารดา ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติกรณีการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งผู้ใช้อำนาจปกครองกระทำ การแทนผู้เยาว์ไว้ ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๔๘๙ ให้ผู้ใช้อำนาจปกครองต้องยื่นคำขอแสดงตัวและทำคำรับรองต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ อีกทั้งในกรณีที่ผู้เยาว์อายุตั้งแต่ ๗ ปีขึ้นไป จะต้องให้ ผู้เยาว์มาให้ถ้อยคำไว้ในคำขอด้วย ถ้าผู้เยาว์ไม่สามารถมาให้ถ้อยคำได้

ก็ให้ทำเป็นหนังสือมอบฉันทะยินยอมให้ผู้ใช้อำนาจปกครองกระทำ
นิติกรรมแทนตน ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๔๗๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม
๒๔๗๕ กรณีเด็กหญิงแก้วฯ อายุ ๘ ปี เกิดจากมารดาที่มีได้สมรสกับบิดา
จึงถือว่าเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของมารดาตามนัยมาตรา ๑๕๔๖
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มารดาจึงเป็นผู้ใช้อำนาจปกครอง
มีอำนาจทำนิติกรรมรับโอนที่ดินแทนเด็กหญิงแก้วฯ แต่เพียงผู้เดียว
(เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๗๓/๒๕๓๗)

เรื่องที่ ๔๓ กรณีคนไทยถือสองสัญชาติ (ไทยและต่างด้าว) ขอซื้อที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

นาง จ. สัญชาติไทยสมรสกับคนต่างด้าว จดทะเบียนซื้อที่ดิน
โดยใช้หลักฐานสำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน โดยระบุ
สัญชาติไทยมีผู้ร้องเรียนว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินระหว่างการสมรสกับ
คนต่างด้าวเป็นการได้มาโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๑๓
๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗
๓. พระราชบัญญัติสัญชาติ พ.ศ. ๒๕๐๘ มาตรา ๕ มาตรา ๑๓
และมาตรา ๒๒

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๖๑๙๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลที่มีสองสัญชาติ โดยมีสัญชาติหนึ่งเป็นสัญชาติไทย

● ความเห็นกรมที่ดิน

การได้มาซึ่งที่ดินของนาง จ. ข้อเท็จจริงมีที่ดินหลายแปลง มีทั้งแปลงที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาก่อนและหลังการจดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าว โดยที่ดินแปลงที่ได้มาภายหลังการสมรสกับคนต่างด้าว ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นาง จ. ได้แสดงหลักฐานว่าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และได้ผ่อนชำระครบถ้วนแล้วก่อนที่จะสมรสกับคนต่างด้าว และได้แสดงหลักฐานประกอบการจดทะเบียน คือ ภาพถ่ายทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน ที่ระบุว่านาง จ. เป็นบุคคลสัญชาติไทย อีกทั้งจากการตรวจสอบของสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง ก็ปรากฏว่า นาง จ. เป็นบุคคลสัญชาติไทย และการที่ผู้ร้องเรียนอ้างว่า นาง จ. ได้จดทะเบียน “ฐานะแห่งครอบครัว” เป็นการสละสัญชาติไทยเป็นสัญชาติต่างด้าวแล้วนั้น เนื่องจากตามพระราชบัญญัติสัญชาติ พ.ศ. ๒๕๐๘ มาตรา ๕ มาตรา ๑๓ และมาตรา ๒๒ ได้บัญญัติกรณีการเสียสัญชาติไทยของหญิงซึ่งมีสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าวว่า ถ้าประสงค์จะสละสัญชาติไทยให้แสดงความจำนงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และจะมีผลต่อเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ซึ่งจากการตรวจสอบของกองตำรวจสันติบาล ที่ได้ตรวจประกาศราชกิจจานุเบกษาของผู้ขอสละสัญชาติไทยแล้วไม่พบนาง จ. ขอสละสัญชาติไทยไว้แต่อย่างใด จึงเป็นกรณีบุคคลมีสองสัญชาติโดยมีสัญชาติหนึ่งเป็นสัญชาติไทยโดยบุคคลนั้นยังมิได้สละสัญชาติไทย ถือว่าบุคคลนั้นเป็น

คนไทย (หนังสือ ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๖๑๙๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๔) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาง จ. ยังมิได้สละสัญชาติไทยหรือเสียสัญชาติไทย และถึงแม้ว่า นาง จ. จะได้สัญชาติอื่นด้วยหรือไม่ก็ตาม ก็ถือว่า นาง จ. เป็นบุคคลที่มีสัญชาติไทย ดังนั้น การได้มาซึ่งที่ดินของ นาง จ. จึงได้มาโดยชอบด้วยกฎหมาย

**เรื่องที่ ๔๔ คนต่างด้าวขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินโดยรับมรดก
ในฐานะทายาทโดยธรรม (กรณีขออนุญาตก่อน
เจ้ามรดกเสียชีวิต)**

● ประเด็นปัญหา

ภรรยาสัญชาติไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ยื่นเรื่องขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินต่ออธิบดีกรมที่ดิน แทนสามีคนต่างด้าวที่จดทะเบียนสมรสกัน เพื่อให้สามีเก็บไว้เป็นหลักฐานล่วงหน้า โดยให้มีผลทันทีเมื่อสามียื่นเรื่องขอรับมรดกที่ดินหลังจากที่ตนเองเสียชีวิตแล้ว

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ มาตรา ๗๒ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๙๓

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ มาตรา ๑๖๐๓ มาตรา ๑๖๐๘ และมาตรา ๑๖๒๙

๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖

● ความเห็นกรมที่ดิน

คนต่างด้าวจะขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมต่อรัฐมนตรีได้ ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้ามรดกจะต้องถึงแก่กรรมเสียก่อน ที่ดินของเจ้ามรดกจึงจะตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕๙๙ วรรคแรก มาตรา ๑๖๐๓ และมาตรา ๑๖๒๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภรรยาของคนต่างด้าวจะขอเป็นตัวแทนยื่นเรื่องขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินล่วงหน้าไม่ได้ อย่างไรก็ตามหากประสงค์จะให้สามีคนต่างด้าวซึ่งจดทะเบียนสมรสกันมีสิทธิรับมรดกที่ดินของตนในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมแต่ผู้เดียวก็ชอบที่จะตัดทายาทโดยธรรมคนอื่นของตนมิให้รับมรดก โดยระบุไว้ให้ชัดเจนด้วยการแสดงเจตนาชัดแจ้งโดยพินัยกรรม หรือโดยทำเป็นหนังสือมอบไว้ให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๖๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อภรรยาถึงแก่กรรมแล้วสามีคนต่างด้าวในฐานะทายาทโดยธรรมก็ชอบที่จะนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไปยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนรับมรดกที่ดิน และขออนุญาตการได้มาซึ่งที่ดินต่อรัฐมนตรีฯ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ตามนัยมาตรา ๗๑ มาตรา ๗๒ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งปัจจุบันนี้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจในการสั่งอนุญาตให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนแล้ว

เรื่องที่ ๔๕ การจำหน่ายที่ดินของผู้ซึ่งได้ที่ดินในฐานะ เป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามคำพิพากษา

● ประเด็นปัญหา

ศาลฎีกาพิพากษาให้ถอนชื่อนาย อ. จำเลย จากผู้มีชื่อเป็น
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๕๖๔ โดยใส่ชื่อโจทก์ทั้งสิบและ
จำเลยในโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกของบิดาโจทก์ทั้งสิบและจำเลย
โดยจำเลยได้ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงพิพาทไว้แทนบิดาซึ่งเป็น
คนต่างด้าว

โจทก์ทั้งสิบได้ยื่นคำขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมตาม
คำพิพากษาศาลฎีกา โดยถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนาย อ.
จำเลย แต่เนื่องจาก นาง ช. โจทก์ที่ ๑ เป็นคนต่างด้าว สำนักงานที่ดิน
หาหรือการดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๗ มาตรา ๘๙ มาตรา ๙๔
มาตรา ๙๖ และมาตรา ๑๑๓

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๓ และ
มาตรา ๑๖๒๙

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

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้ถอนชื่อ นาย อ. จำเลย
ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๕๖๔ ไว้แทนคนต่างด้าว และให้ใส่

ชื่อโจทก์ทั้งสิบและจำเลยในโฉนดที่ดิน คนละ ๑ ใน ๑๑ ส่วน โดยที่ดินพิพาทนั้นเป็นทรัพย์สินมรดกของบิดาโจทก์ทั้งสิบและจำเลย ดังนั้น การจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว จึงต้องจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๕๖๔ ทั้งแปลงในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” (ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....) โดยลงชื่อโจทก์ทั้งสิบและจำเลยเป็นผู้รับโอน (ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑) ซึ่งการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปตามผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว ย่อมเป็นการจำหน่ายที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๕๖๔ ที่นาย อ. จำเลย ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนบิดา ซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามนัยมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม

๒. ที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินมรดกของบิดาโจทก์ทั้งสิบและจำเลย ผู้รับโอนทั้งสิบเอ็ดคน ย่อมอยู่ในฐานะบุตรซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง อันเป็นการโอนมรดกกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน จึงควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๐.๕ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์

โจทก์ที่ ๑ เป็นคนต่างด้าว จึงเป็นกรณีที่บุคคลต่างด้าวรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม จะต้องขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว และหากมีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินไปในคราวเดียวกัน ก็ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีด้วย ตามนัยมาตรา ๙๓ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งนาง ช. โจทก์ที่ ๑ มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของตนให้โจทก์ซึ่งเป็นน้องทั้ง ๙ คน ดังนั้น เมื่อนาง ช. รับโอนที่ดินตามคำสั่งศาลแล้ว ขอบที่จะจดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนให้แก่้อง ๙ คน ต่อไปคราวเดียวกันได้

ทั้งนี้ ส่วนการจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาล นาง ช. โจทก์ที่ ๑ จะต้องขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน (รับมรดก) และขอจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไปในคราวเดียวกัน ตามนัยมาตรา ๙๓ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๔๖ แนวทางปฏิบัติกรณีคนต่างด้าวหรือคนไทย สวมบัตรประชาชนปลอม

● ประเด็นปัญหา

กรมการปกครองหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ต่อกรณีที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้

๑. กรณีคนต่างด้าวสวมบัตรประชาชนปลอม และได้้นำบัตรประชาชนปลอมดังกล่าวเป็นหลักฐานจดทะเบียนซื้อที่ดินหรือห้องชุด

๒. กรณีคนไทยสวมบัตรประชาชนปลอมเป็นอีกบุคคลหนึ่งแล้วนำบัตรประชาชนปลอมมาใช้เป็นหลักฐานในการขอจดทะเบียนเพื่อครอบครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ มาตรา ๘๖ มาตรา ๙๔ และมาตรา ๑๑๑

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗

๓. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๙ เบญจและมาตรา ๑๙ สัตต

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีปัญหาตามข้อ ๑ เมื่อสำนักงานเขตหรืออำเภอได้ดำเนินการยกเลิกเพิกถอนและจำหน่ายเอกสารบัตรประชาชนปลอมดังกล่าวแล้ว ถือว่าที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความผิดตามนัยมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และต้องจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับห้องชุดเมื่อคนต่างด้าวได้กรรมสิทธิ์ห้องชุดมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ สัตต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. กรณีปัญหาตามข้อ ๒ คนไทยสวมบัตรประชาชนปลอมเป็นการใช้ชื่อผู้อื่นในการจดทะเบียน หากคนไทยเป็นผู้มีสิทธิและความสามารถในการถือครองที่ดินได้ตามกฎหมาย และไม่มีผู้มีส่วนได้เสียโต้แย้งการกระทำดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจยกเลิกเพิกถอนหรือจำหน่ายที่ดินเพียงเพราะใช้เอกสารปลอมได้ อย่างไรก็ตาม หากผู้มีส่วนได้เสียซึ่งถูกแอบอ้างชื่อโต้แย้งว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยใช้ชื่อตนไม่ชอบ และขอให้ยกเลิกเพิกถอนชื่อตนออกจากทะเบียน หากปรากฏแจ้งชัดว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบ อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายจึงจะพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนนั้น ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

**เรื่องที่ ๔๗ การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (กรณีทุจริต
เพิ่มชื่อเป็นบุคคลสัญชาติไทยในทะเบียนราษฎร
โดยมิชอบด้วยกฎหมาย)**

● ประเด็นปัญหา

สำนักงานเขตแจ้งว่าได้ดำเนินการจำหน่ายข้อมูลทะเบียนราษฎร และบัตรประจำตัวประชาชนของนางแดงคนต่างด้าว ซึ่งได้สัญชาติไทย มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการในส่วน ที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ มาตรา ๕๒ มาตรา ๕๓ มาตรา ๕๔ มาตรา ๕๕ มาตรา ๘๖ มาตรา ๙๔ มาตรา ๙๖ และมาตรา ๑๑๑

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ มาตรา ๒๖๗ และ มาตรา ๒๖๘

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ และมาตรา ๗๐

๕. กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๔๒) ออกตามความใน พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางแดง คนต่างด้าวได้ใช้หลักฐานสำเนาทะเบียนบ้าน และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ได้สัญชาติไทยมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย มาประกอบการจดทะเบียนซื้อที่ดินจำนวน ๑ แปลง จึงเป็นการได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการที่นางแดงแจ้งว่ามีสัญชาติไทยถือได้ว่านางแดงแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงาน ตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา ๑๓๗ มาตรา ๒๖๗ และมาตรา ๒๖๘ จึงให้สำนักงานที่ดินดำเนินการ ดังนี้

(๑) ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางแดง ตามนัยมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงาน ตามนัยมาตรา ๑๓๗ มาตรา ๒๖๗ และ มาตรา ๒๖๘ แห่งประมวลกฎหมายอาญา

(๒) สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้นางแดงจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่นางแดงได้รับทราบการให้จำหน่ายจากพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยแจ้งให้นางแดงทราบว่า หากไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และสามารถเรียกค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาที่จำหน่ายนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. สำนักงานที่ดินได้มีหนังสือแจ้งให้นางแดงจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีแล้ว แต่ไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ได้ จึงได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการส่งคำสั่งทางปกครอง ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๗๐ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๕๒)ฯ

เมื่อนางแดงได้รับแจ้งแล้ว มิได้จำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลาหนึ่งปี กรณีจึงอยู่ในหลักเกณฑ์ตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยการขายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗) อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวได้ตามนัยมาตรา ๕๐ – ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาที่ยจำหน่าย ทั้งนี้ ได้ให้สำนักงานที่ดินแจ้งนางแดงมาตกลงราคาที่ดินตามนัยมาตรา ๕๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้ประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๓ อีกทั้งเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายที่ดินร้อยละห้าของราคาที่ยจำหน่าย ตามนัยมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมาย

**เรื่องที่ ๔๘ การจำหน่ายที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็น
คนต่างด้าว แต่แจ้งเท็จว่าเป็นโสด (กรณีซื้อที่ดิน
ภายหลังวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)**

● ประเด็นปัญหา

นางแก่ง คนไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวได้ซื้อที่ดินและจดทะเบียน
จำนองไว้ โดยให้ถ้อยคำรับรองยืนยันว่าเป็นโสด ต่อมาได้ยื่นคำขอ
จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและขายที่ดิน สำนักงานที่ดินหาหรือว่า
ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและขายที่ดินตามคำขอของ
นางแก่ง ต่อไปได้หรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖ มาตรา ๙๔ และ
มาตรา ๙๖

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๕ มาตรา ๑๓๗ และ
มาตรา ๒๖๗

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว
๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว
๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ ดังกล่าวได้วางทางปฏิบัติไว้ว่า กรณี
คนไทยมีคู่สมรสต่างด้าวต้องการซื้อที่ดิน คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว
ต้องให้ถ้อยคำรับรองว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย
และในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวซื้อที่ดินโดยแจ้งเท็จต่อเจ้าหน้าที่

ว่าเป็นโสด ถ้าเป็นการซื้อที่ดินก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒ กรมที่ดินวางทางปฏิบัติให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นคำขอเพื่อบันทึกยืนยันย้อนหลังว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางเก่งมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวได้ซื้อที่ดินในระหว่างสมรส (ซื้อที่ดินหลังวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒) แต่แจ้งเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด ถึงแม้ว่านางเก่งและคู่สมรสต่างด้าวได้ให้ถ้อยคำรับรองว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นของนางเก่ง แต่ก็ป็นหนังสือรับรองหลังจากที่ซื้อที่ดินไปแล้ว จึงไม่เป็นการปฏิบัติตามแนวทางที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินวางไว้ แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงไม่ใช่เรื่องที่เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของนางเก่ง หรือไม่ จึงไม่ควรใช้อำนาจอธิปไตยจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด และปรากฏว่านางเก่งไม่มีเจตนาจะถือครองที่ดินแปลงนี้อีกต่อไป โดยได้ยื่นคำขอขายที่ดินไว้แล้ว ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและขายที่ดินตามคำขอของนางเก่งได้

๒. สำหรับกรณีที่นางเก่งได้แจ้งข้อความว่าเป็นโสด เป็นการแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน มีความผิดตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการมีความผิดตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยที่ความผิดตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา มีอายุความในการดำเนินคดี ๕ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๔) แห่งประมวลกฎหมายอาญา เมื่อนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่นางเก่ง ซื้อที่ดิน คือ วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๕ จนถึงปัจจุบัน (วันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๐) คดีจึงขาดอายุความแล้ว แต่สำหรับความผิดตามมาตรา ๒๖๗ แห่ง

ประมวลกฎหมายอาญา มีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา คดีจึงยังไม่ขาดอายุความ จึงให้สำนักงานที่ดินแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางเก่ง ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญาต่อไป

เรื่องที่ ๔๙ การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ตามคำพิพากษา) และอายุความการดำเนินคดีกับคนไทยและคนต่างด้าว

● ประเด็นปัญหา

ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้นายโจ คนต่างด้าว โจทก์ จำหน่ายที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ๑ แปลง ภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โดยให้นางดอกไม้ จำเลย ผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองแทนนายโจ คนต่างด้าว โจทก์ ไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายที่ดิน หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนา และให้นายโจ โจทก์ มีสิทธิในเงินที่จำหน่ายหากไม่ปฏิบัติตามให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตามกฎหมาย และขอให้อธิบดีกรมที่ดินพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๑๑ และมาตรา ๑๑๓

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๕ และ มาตรา ๒๖๗

๓. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗

เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน

๔. หนังสือกรรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๗๖๑๐ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ เนื่องจากเป็นกรณีได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ซึ่งปัจจุบันการวินิจฉัยสั่งการเกี่ยวกับการจำหน่ายที่ดิน อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดินแล้ว ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ ซึ่งจังหวัดแจ้งว่า นายโจ ได้จดทะเบียนจำหน่ายที่ดิน (ขายตามคำสั่งศาล) แล้วเมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๒

๒. การดำเนินคดีกรณีถือที่ดินแทนคนต่างด้าว แยกพิจารณาได้ดังนี้

๒.๑ นางดอกไม้ ซึ่งถือที่ดินแทนนายโจ คนต่างด้าวมีความผิดฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา และเมื่อนับเวลาตั้งแต่วันที่นางดอกไม้ซื้อที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๓๙ จนถึงวันที่นางดอกไม้ได้จำหน่ายที่ดิน (ขายตามคำสั่งศาล) เมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๒ ถือว่า นางดอกไม้ได้ครอบครองที่ดินแทนคนต่างด้าวอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น การนับระยะเวลาที่นางดอกไม้ได้จำหน่ายที่ดินไปแล้วจนถึงปัจจุบัน คดียังอยู่ในอายุความ ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา คดียังยังไม่ขาดอายุความ ให้จังหวัดแจ้ง

พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางดอกไม้ ตามนัยมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนี้ นางดอกไม้ ยังมีความผิดฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำตามอำนาจหน้าที่จัดซื้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ ปี หรือปรับไม่เกิน หกพันบาท หรือทั้งปรับทั้งจำ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา และเมื่อนับเวลาตั้งแต่วันที่ นางดอกไม้ ซื้อที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๓๙ จนถึงปัจจุบัน จึงเกิน ๑๐ ปี คดีจึงขาดอายุความแล้ว

๒.๒ นายโจ คนต่างด้าว มีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งปรับทั้งจำ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา และเมื่อนับเวลาตั้งแต่วันที่นายโจ ให้นางดอกไม้ ถิ่นที่ดินแทน เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๓๙ จนถึงวันที่นางดอกไม้ ได้จำหน่ายที่ดิน (ขายตามคำสั่งศาล) ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๒ ถือว่านายโจ ได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ตลอดเวลาการนับระยะเวลาตั้งแต่นางดอกไม้ ได้จำหน่ายที่ดินไปแล้วจนถึงปัจจุบัน คดียังอยู่ในอายุความ ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา คดีจึงยังไม่ขาดอายุความเช่นเดียวกันกับข้อ ๒.๑ จึงให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนายโจ ตามนัยมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๕๐ การบังคับจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ตามคำพิพากษา)

● ประเด็นปัญหา

นายเอ คนต่างด้าวได้ยื่นคำขอต่อสำนักงานที่ดิน เพื่อขอให้ดำเนินการบังคับจำหน่ายที่ดิน โดยมีชื่อนางสาวเขียวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แทนนายเอคนต่างด้าวตามคำสั่งของศาล ซึ่งกรมที่ดินมีคำสั่งให้นางสาวเขียว ผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าวและนายเอคนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่รับทราบ นายเอ คนต่างด้าวอุทธรณ์ คำสั่งอธิบดีกรมที่ดินว่าเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก นางสาวเขียวเป็นเพียงตัวแทนไม่มีอำนาจจำหน่ายที่ดินขอให้ออกคำสั่งใหม่

● กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๔ และมาตรา ๙๖
๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๕ มาตรา ๑๓๗ และ มาตรา ๒๖๗
๓. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๐๑/๒๕๓๘

● ความเห็นกรมที่ดิน

การจำหน่ายที่ดินในกรณีที่มีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ได้มี คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๑/๒๕๓๘ วางหลักเกณฑ์ไว้ว่า กรณีคนต่างด้าว ซื้อที่ดินแล้วให้คนไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้แทน ให้คนต่างด้าว จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โดยให้คนไทยผู้มีชื่อ ถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าวไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้

ถือคำพิพากษาของศาลแพ่งการแสดงเจตนา กรมที่ดินจึงได้ถือแนวทางปฏิบัติตามคำพิพากษากฎีกาดังกล่าว และเพื่อให้ถูกต้องตามหลักการทะเบียนจึงแจ้งให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน และคนไทยซึ่งมีชื่อในโฉนดที่ดินมาดำเนินการจำหน่ายที่ดิน หากปรากฏว่าคนไทยไม่มาดำเนินการจำหน่ายที่ดินให้ใช้คำสั่งจำหน่ายที่ดินของอธิบดีแพ่งการแสดงเจตนา โดยอนุโลม กับกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าวไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือคำพิพากษาของศาลแพ่งการแสดงเจตนา และให้หมายเหตุในสัญญาของผู้รับโอนว่า “(จำหน่ายตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ลงวันที่)”

เรื่องที่ ๕๑ บริษัทมหาชนจำกัดขอได้มาซึ่งที่ดิน (กรณีหุ้นของบริษัทได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ)

● ประเด็นปัญหา

บริษัท ดี จำกัด (มหาชน) ขอรื้อหรือกรณีการยื่นคำขอจดทะเบียนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ มีหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าว ร้อยละ ๔๘.๘๙ แต่ไม่เกินร้อยละ ๔๙ ตามที่กฎหมายกำหนด จะต้องมีการรับรองจากหน่วยงานที่มีอำนาจควบคุมตามระเบียบของกรมที่ดินกำหนดไว้ แต่เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ จึงมิได้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่สามารถนำหนังสือรับรองการควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวดังกล่าวมาประกอบการจดทะเบียนได้

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๖๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ฉบับที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑

● ความเห็นกรมที่ดิน

ข้อเท็จจริงบริษัท ดี จำกัด (มหาชน) ได้นำหุ้นของบริษัทฯ ไปจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ และได้แต่งตั้งให้ บมจ. ธนาคาร ก. เป็นนายทะเบียนหุ้น มีหน้าที่ดูแลสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งกรณีนี้อยู่นอกเหนือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือกรมที่ดิน ฉบับที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ ที่จะต้องมีหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหุ้น

กรมที่ดินได้หารือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่า กรณีบริษัทมหาชนจำกัดนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ หน่วยงานใดจะเป็นผู้ควบคุมและออกหนังสือรับรองว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวไม่ให้เกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของทุนจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนดไว้

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้แจ้งผลการพิจารณาว่า

(๑) นายทะเบียนหุ้นของบริษัทจะเป็นบุคคลที่สามารถควบคุมและออกหนังสือรับรองว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวในบริษัทไม่ให้เกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของทุนจดทะเบียนตามที่กฎหมาย

กำหนดไว้เพื่อนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าบริษัทมหาชนจำกัดจะนำหลักทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งใดหรือไม่ก็ตาม

(๒) ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นหาบริษัทที่ออกหุ้นเป็นบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทนั้นจะปฏิบัติหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นด้วยตนเอง หรือจะมอบให้บุคคลอื่นเป็นนายทะเบียนหุ้นแทนตนก็ได้ ตามนัยมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. ๒๕๓๕

ซึ่งในกรณีนี้บริษัท ดี จำกัด (มหาชน) ได้มอบให้ บมจ. ธนาкар ก. เป็นนายทะเบียนหุ้นแทนบริษัทฯ ดังนั้น บมจ. ธนาкар ก. ในฐานะนายทะเบียนหุ้น จึงเป็นบุคคลที่สามารถออกหนังสือรับรองการควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวในบริษัท ดี จำกัด (มหาชน) เพื่อนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับ
คนต่างด้าวขอได้มาและเช่าห้องชุด

เรื่องที่ ๕๒ กรณีนิติบุคคลสัญชาติไทยให้ชาวต่างประเทศ เช่าบ้านพัก (ตากอากาศ) หรือคอนโดมิเนียม

● ประเด็นปัญหา

บริษัท ไทย จำกัด นิติบุคคลสัญชาติไทยหาหรือว่าบริษัทฯ จะทำการซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือคอนโดมิเนียมเพื่อประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ให้เช่าบ้านพัก (ตากอากาศ) หรือห้องชุดคอนโดมิเนียม โดยให้นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่พำนักในประเทศไทยเช่ามีกำหนดระยะเวลาให้เช่าคราวละสามสิบปี จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ และ มาตรา ๕๔๐

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙ และที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙

● ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือคอนโดมิเนียมเพื่อดำเนินการ ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ให้เช่า) หากไม่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า นิติบุคคลไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว และไม่เป็นการหลีกเลี่ยง กฎหมายตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และ สอบสวนแล้วไม่มีพฤติการณ์ตั้งบริษัทโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทน

คนต่างด้าว โดยการสอบสวนตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙ และที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ก็สามารถซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือคอนโดมิเนียมได้ หากสอบสวนแล้ว เชื่อได้ว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวจะต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี (แต่จากข้อเท็จจริงส่วนใหญ่แล้ว การเข้าดังกล่าวมีลักษณะเป็นนิติกรรมอำพรางการซื้อขาย ซึ่งเป็นการหลบเลี่ยงกฎหมายเป็นการถือครองแทนคนต่างด้าว ซึ่งทั้งสองฝ่ายมีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินและประมวลกฎหมายอาญา)

**เรื่องที่ ๕๓ คนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามา
ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วย
การส่งเสริมการลงทุนขอซื้อห้องชุด**

● ประเด็นปัญหา

นาย S คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ประสงค์จะซื้อห้องชุดจะดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ขอซื้อห้องชุดมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑) มีหลักฐานหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน (มาตรา ๑๙ ตรี (๒))

๒) คนต่างด้าวจะต้องถูกจำกัดสิทธิมิให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ (ตามมาตรา ๑๙ ทวิ)

๓) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน เมื่อไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน (ตามมาตรา ๑๙ เบญจ (๔))

เรื่องที่ ๕๔ คนต่างด้าวขอรับให้ห้องชุด

● ประเด็นปัญหา

นาย A คนต่างด้าว หารือกรรมที่ดินว่าตนและ นาง B ประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ห้องชุด แก่ นางสาว C ซึ่งเป็นบุตร และมีสัญชาติเป็นคนต่างด้าว จะดำเนินการได้หรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ บัญญัติหลักเกณฑ์การถือครองห้องชุดของคนต่างด้าวสรุปได้ว่า ต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ดังนี้

๑.๑ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง (ตามมาตรา ๑๙ (๑))

๑.๒ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน (ตามมาตรา ๑๙ (๒))

๑.๓ เป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอก

ประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ (ตามมาตรา ๑๙ (๕))

๒. ตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ กำหนดว่าผู้รับโอนห้องชุดตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ต้องแสดงหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี กล่าวคือ

๒.๑ คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๑) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

๒.๒ คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๒) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๒.๓ คนต่างด้าวตาม มาตรา ๑๙ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

ข้อเท็จจริงนางสาว C มีสัญชาติเป็นคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาว่า นางสาว C เป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) ตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯหรือไม่ ซึ่งจากการตรวจสอบหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วระบุที่อยู่ปัจจุบันของนางสาว C ว่าอาศัยอยู่ต่างประเทศ ประกอบกับไม่ปรากฏหลักฐานว่า นางสาว C ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ดังนั้น เมื่อนางสาว C มิได้เป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือ ๑๙ (๒) แล้ว กรณีนี้จึงไม่สามารถจดทะเบียนรับให้ห้องชุดดังกล่าวได้

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับสถานเอกอัครราชทูต

**เรื่องที่ ๕๕ กระทรวงการต่างประเทศขอยกเว้นค่าธรรมเนียม
และอากรแสตมป์ กรณีสถานเอกอัครราชทูต
ขอจดทะเบียนเช่าที่ดิน**

● ประเด็นปัญหา

สถานเอกอัครราชทูต A ประจำประเทศไทย จะเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยกระทรวงการต่างประเทศพิจารณาคำขอของฝ่ายรัฐบาล A แล้วไม่มีข้อขัดข้องสามารถปฏิบัติได้บนพื้นฐานของความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยและรัฐบาล A ตามหลักต่างตอบแทน และขอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณารับรองความสะดวกในการจดทะเบียนเช่าที่ดิน โดยยกเว้นค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๙

๒. บัญชีอัตราอากรแสตมป์ลักษณะตราสาร ๑ ท้ายหมวด ๖ แห่งประมวลรัษฎากร

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อกระทรวงการต่างประเทศพิจารณาคำขอเช่าที่ดินของฝ่ายรัฐบาล A แล้วไม่มีข้อขัดข้องสามารถปฏิบัติบนพื้นฐานของความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยและรัฐบาล A ตามหลักต่างตอบแทนได้ และขอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณายกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่าที่ดินให้แก่สถานเอกอัครราชทูต A ประจำประเทศไทยในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายการจดทะเบียนเช่าที่ดินรายนี้ ย่อมได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่สถาน

เอกอัครราชทูต A มีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ให้เช่าต้องเสียอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดยกเว้นก็ได้รับยกเว้นส่วนค่าอากรแสตมป์ตามลักษณะตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้มีหน้าที่ต้องเสียอากร คือผู้ให้เช่า หากมีกฎหมายบัญญัติยกเว้นให้แก่ผู้ให้เช่ารายใดเป็นการเฉพาะ ในการจดทะเบียนเช่าจึงจะได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ตามที่กฎหมายบัญญัติให้สิทธิไว้

เรื่องที่ ๕๖ สถานเอกอัครราชทูตซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้ง ของสถานเอกอัครราชทูต

● ประเด็นปัญหา

รัฐบาลไทยและรัฐบาลสาธารณรัฐ A ได้เจรจาตกลงกันเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อวัตถุประสงค์ทางการทูตในดินแดนของแต่ละฝ่าย โดยฝ่ายสาธารณรัฐ A ได้ยืนยันถึงสิทธิของรัฐบาลไทยในการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในสาธารณรัฐ A ได้ โดยไม่จำกัดระยะเวลา ซึ่งเป็นสิทธิในที่ดินสูงสุดที่รัฐบาลสาธารณรัฐ A สามารถให้แก่ต่างชาติได้ เป็นไปตามความตกลงระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งสาธารณรัฐ A ซึ่งจัดทำขึ้นเมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ (ค.ศ. ๑๙๕๒)

ข้อเท็จจริงปรากฏว่าสถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐ A ได้ซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูต โดยได้ชำระเงินให้แก่ผู้ขายแล้วตั้งแต่วันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ซึ่งกรณีดังกล่าวกระทรวงการต่างประเทศ เห็นว่าควรให้ฝ่ายไทยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่สถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐ A โดยยกเว้นภาษีอากรและค่าธรรมเนียมการโอน และกรมที่ดินมีความเห็นว่า การยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีในการจดทะเบียนขายดังกล่าวได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตผู้ซื้อไม่มีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายต้องเสียอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีกฎหมายกำหนดยกเว้นก็ไม่ได้รับยกเว้นสำหรับค่าอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้มีหน้าที่เสียอากร คือผู้ออกใบรับเงิน แม้ตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ จะบัญญัติให้ยกเว้นบรรดารัษฎากรต่างๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากรแก่สถานเอกอัครราชทูตก็ตาม เห็นว่าน่าจะยกเว้นเมื่อสถานเอกอัครราชทูตอยู่ในฐานะเป็นผู้ออกใบรับเงินฝ่ายผู้ขาย แต่กรณีดังกล่าวสถานเอกอัครราชทูตเป็นผู้ซื้อไม่มีหน้าที่ออกใบรับเงินจึงไม่ได้รับยกเว้น

ต่อมากระทรวงการต่างประเทศได้หารือกรมที่ดินในกรณีที่รัฐบาลสาธารณรัฐ A ซื้อที่ดินโดยได้ชำระเงินให้แก่ผู้ขายแล้วตั้งแต่วันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ จึงหาหรือว่าจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ในขณะทำสัญญาซื้อขายเมื่อปี ๒๕๕๕ เป็นราคาทุนทรัพย์เพื่อคำนวณค่าธรรมเนียมภาษี และอากรแสตมป์ จะมีความเป็นไปได้หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ มาตรา ๑๐๔ และ
มาตรา ๑๐๕ เบญจ (๒)
๓. ประมวลรัษฎากร มาตรา ๔๙ ทวิ

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อไม่ปรากฏว่ามีกฎหมายยกเว้นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๕ เป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมการโอนหรือมีกฎหมายยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมภาษีอากร ในการโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินแปลงนี้เป็นกรณีพิเศษแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจำเป็นต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในขณะจดทะเบียน ส่วนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย และค่าอากรแสตมป์ที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องชำระนั้น ประมวลรัษฎากร มาตรา ๔๙ ทวิ บัญญัติให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอน ดังนั้น การที่จะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ในขณะทำสัญญาจะซื้อขายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๕ เป็นฐานในการคำนวณภาษีอากรจึงไม่สามารถกระทำได้ เว้นแต่จะมีกรณีที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนเป็นกรณีพิเศษ

เรื่องที่ ๕๗ สถานเอกอัครราชทูตซื้อห้องชุด

● ประเด็นปัญหา

กระทรวงการต่างประเทศขอให้กรมที่ดินพิจารณา กรณีสถานเอกอัครราชทูต B ขอซื้อห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่พักการของสถานเอกอัครราชทูต

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๗

๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐

● ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีสถานเอกอัครราชทูตขอซื้อห้องชุดนั้น คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ กำหนดเป็นหลักการไว้ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในเรื่องการซื้อและขายที่ดินอาคารและอาคารชุดกับสถานเอกอัครราชทูตต่างๆ โดยได้รับยกเว้นภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอน บนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติโดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง ปรากฏว่ารัฐบาลประเทศ B และรัฐบาลไทย ได้ทำความเข้าใจในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่พักและที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูต

ดังนั้น จึงถือได้ว่าการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ของสถานเอกอัครราชทูต B เป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลไทยและรัฐบาลประเทศ B ได้ทำไว้ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน อีกทั้งการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของสถานเอกอัครราชทูต มิใช่กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ที่จะต้องถูกจำกัดสิทธิมิให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นแต่อย่างใด กรณีค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร กรมที่ดินจะพิจารณาจากความตกลงที่รัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศได้ทำความตกลงกันไว้ ถ้ามีความตกลงกันให้ได้รับยกเว้น มีหลักเกณฑ์ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมได้รับการยกเว้นครึ่งหนึ่ง ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่ต้องชำระตามมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนอีกครึ่งหนึ่งที่ฝ่ายผู้ขายมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้ผู้ขายต้องชำระตามปกติ

๒. ค่าภาษี อากร ผู้มีหน้าที่ชำระคือผู้ขายถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้ผู้ขายต้องชำระตามปกติ

แนววินิจฉัยกรณี
มิชซังโรมันคาทอลิกขอรับให้ห้องชุด

เรื่องที่ ๕๘ มิชซังโรมันคาทอลิกขอรับให้ห้องชุด

● ประเด็นปัญหา

สำนักงานที่ดินหาหรือกรณีมิชซังโรมันคาทอลิก ขอรับให้ห้องชุด และที่จอดรถ จำนวน ๒ คัน จากองค์การ R เพื่องานสังคมและงานอภิบาลในประเทศไทย โดยไม่มีค่าตอบแทน ว่าจะขอรับให้ห้องชุดได้หรือไม่ หากมิชซังฯ สามารถรับให้ห้องชุดได้ จะต้องดำเนินการอย่างไร

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ มาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๔

● ความเห็นกรมที่ดิน (โดยคณะกรรมการพิจารณาปัญหา

ข้อกฎหมายของกรมที่ดิน)

กรณีมิชซังโรมันคาทอลิกขอรับให้ห้องชุดและที่จอดรถจาก องค์การ R เพื่องานสังคมและงานอภิบาลในประเทศไทยโดยไม่มีค่าตอบแทน ซึ่งกรมที่ดินเห็นชอบกับมติที่ประชุมของคณะกรรมการพิจารณาปัญหา ข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ดังนี้

๑) นโยบายของรัฐที่ผ่านมามีตั้งแต่ก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จนถึงปัจจุบัน จะไม่อนุญาตให้มิชซังโรมันคาทอลิกรับโอนที่ดินเพิ่มเติมจากที่มีอยู่เดิม เนื่องจากมิชซังฯ ได้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินมีจำนวนเกินกว่ามาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมาย

ที่ดินกำหนด และขณะนี้ยังไม่มีเหตุผลความจำเป็นที่จะปรับเปลี่ยนนโยบายรัฐให้มิชซังฯ ถูที่ดินเพิ่มแต่อย่างใด

๒) การให้มิชซังฯ ขอรับให้ห้องชุดพร้อมที่จอดรถจะมีผลทำให้มิชซังฯ มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ตามนัยมาตรา ๔ มาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓) วัตถุประสงค์ของมิชซังฯ ในการรับให้ห้องชุดเพื่อใช้ประโยชน์ในงานสังคมและงานอภิบาลในประเทศไทย ซึ่งมิชซังฯ สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอื่นที่มีอยู่แล้วแทนห้องชุดดังกล่าวได้

๔) การอนุญาตให้มิชซังฯ รับให้ห้องชุดได้ก็จะเป็นการสนับสนุนให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายอีกรูปแบบหนึ่งในการถือครองที่ดินของมิชซังฯ ทางอ้อม จึงเห็นควรไม่อนุญาต แต่โดยที่เรื่องนี้เป็นเรื่องแนวนโยบายของรัฐ จะต้องนำเสนอกระทรวงมหาดไทยพิจารณาให้ความเห็น

๕) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วไม่อนุญาตให้มิชซังฯ รับให้ห้องชุดดังกล่าว

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับวัตถุได้มาซึ่งที่ดิน

เรื่องที่ ๕๙ วัดขอรับให้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งวัด (สาขา)

● ประเด็นปัญหา

วัดขอรับให้ที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่วัดสำหรับตั้งวัด (สาขา) มีประเด็นต้องพิจารณาว่า กรณีที่วัดขอรับให้ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งวัด (สาขา) สามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

๒. พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

● ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินได้หารือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ผลการพิจารณาสรุปได้ว่า การที่วัด ก. ขอรับให้ที่ดินสามารถกระทำได้โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อรับให้แล้วที่ดินตกเป็นที่ธรณีสงฆ์ ตามมาตรา ๓๓ (๒) มิใช่ตกเป็นที่วัดตามมาตรา ๓๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ การขออนุญาตตั้งวัดใหม่ในที่ดินธรณีสงฆ์ของวัดอื่นจะต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๐๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ เมื่อนายกรัฐมนตรีได้ประกาศตั้งวัดขึ้นแล้วจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบริเวณที่ตั้งวัดใหม่อันเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดอื่น ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของวัดที่ประกาศตั้งใหม่ ซึ่งต้องตราเป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๓๔ วรคแรก แห่งพระราชบัญญัติ

คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และตามกฎหมายกระทรวงก็ได้กำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการขออนุญาตสร้างวัดหรือตั้งวัดสาขาไว้ เมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจในการสร้างวัดสาขาหรือตั้งวัดสาขาไว้ จึงเห็นว่าการอนุญาตให้สร้างวัดสาขาหรือตั้งวัดสาขาไม่อาจกระทำได้ แต่วัด ก. ขอรับให้ที่ดินสามารถกระทำได้ โดยมีผลเป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดที่ขอรับให้ที่ดินตามมาตรา ๓๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕

เรื่องที่ ๖๐ วัดขอรับมรดกของพระภิกษุซึ่งได้มาระหว่างสมรส และอุปสมบท (ก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ใช้บังคับ)

● **ประเด็นปัญหา**

วัด ก. ขอรับมรดกที่ดินตามหลักฐาน น.ส. ๓ ตามมาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จากพระครู ข. เจ้ามรดกซึ่งพระครู ข. ได้สมรส เมื่อ ปี พ.ศ. ๒๔๕๗ และได้อุปสมบท เมื่อ พ.ศ. ๒๔๗๕ ระหว่างอุปสมบทได้รับให้ที่ดินแปลงดังกล่าว พระครู ข. มรณภาพ เมื่อวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๓๓ โดยมีได้ทำพินัยกรรมไว้ มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า ที่ดินที่วัดขอรับมรดกจะตกเป็นสมบัติของวัด ก. ตามมาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งหมดหรือไม่อย่างไร

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓
๒. กฎหมายลักษณะผัวเมีย บทที่ ๓๘
๓. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๘๔/๒๔๙๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

การสมรสและการอุปสมบทของพระครู ข. เป็นการสมรสและอุปสมบทก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ใช้บังคับ (วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๔๗๘) จึงต้องใช้กฎหมายที่มีอยู่ในขณะอุปสมบทนั้น กล่าวคือ ต้องใช้กฎหมายลักษณะผัวเมียมาบังคับ ซึ่งตามกฎหมายลักษณะผัวเมีย บทที่ ๓๘ กรณีสามีสละภริยาไปบวชเป็นพระภิกษุสามเณร ถือว่าขาดจากการสมรส เมื่อพระครู ข. ได้รับให้ที่ดินในระหว่างอยู่ในสมณะเพศและประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ใช้บังคับแล้ว ถือว่าที่ดินดังกล่าว พระครู ข. ได้มาในระหว่างร้างกันจึงไม่เป็นสินสมรส (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔/๒๔๙๗) เมื่อพระครู ข. มรณภาพในขณะที่ยังเป็นพระภิกษุและก่อนมรณภาพมิได้จำหน่ายไปหรือทำพินัยกรรมไว้ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นสมบัติของวัดซึ่งเป็นภูมิลำเนาของพระครู ข. ทั้งแปลง ตามมาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เรื่องที่ ๖๑ กรณีทำหนังสือยกให้ที่ดินเพื่อสร้างวัดไว้ แล้วถึงแก่กรรมไปก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด

● ประเด็นปัญหา

วัด ก. ขอรับมรดกที่ดิน น.ส. ๓ จากผู้จัดการมรดกของนาย ค. ตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง เพื่อใช้เป็นสถานที่สร้างวัด แต่มีประเด็นต้องพิจารณาว่า วัดจะขอรับมรดกตามพินัยกรรมดังกล่าวได้หรือไม่อย่างไร เนื่องจากขณะที่เจ้ามรดกตายวัดยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล

ข้อเท็จจริง นาย ค. ได้ทำหนังสือยกที่ดินให้เพื่อสร้างวัด และได้ไปดำเนินการขออนุญาตสร้างวัดต่อกรมการศาสนาแล้ว นาย ค. ย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกต่อไป แม้ต่อมานาย ค. จะได้ถึงแก่กรรมไปก่อนที่วัดจะสร้างเสร็จ

● กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

๒. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘

● ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีการทำหนังสือยกให้ที่ดินเพื่อเป็นที่สร้างวัด แม้มิได้มีการจดทะเบียนก็ผูกพันผู้ทำสัญญาหรือทายาทหรือผู้แทนที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญานั้น ประกอบกับคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ ได้วินิจฉัยไว้ว่าการทำหนังสือยกให้ที่พิพาทสำหรับเป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่พิพาทเพื่อใช้สร้างวัด ที่พิพาทย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๕๒๕ แห่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกแต่อย่างใดและหลังจากอุทิศแล้ว เจ้าของที่ดิน (ผู้ให้) หามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินต่อไปไม่ ถึงแม้ขณะยกให้จะยังไม่มีวัดเกิดขึ้นที่พิพาท ก็ยังคงเป็นของแผ่นดินสำหรับสร้างวัดอยู่เช่นเดิมไม่เปลี่ยนแปลงและคงสภาพนี้อยู่ตลอดไปจนกว่าวัดจะสร้างเสร็จและมีการตั้งเป็นวัดแล้วที่พิพาทจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดโดยสมบูรณ์ หนังสือสัญญายกให้ดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันผู้จัดการมรดกของนาย ค. ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญา โดยโอนที่ดิน น.ส. ๓ ดังกล่าวให้แก่วัด เมื่อพิจารณาว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นของวัดที่สร้างขึ้น โดยผลของสัญญา ยกให้และผู้จัดการมรดกมีหน้าที่โอนที่ดินให้แก่วัด จึงไม่มีกรณีต้องพิจารณาข้อกำหนดในพินัยกรรมของนาย ค. ที่ยกที่ดินให้แก่วัดมีผลใช้ได้หรือไม่ เพราะการโอนดังกล่าวมิใช่เป็นการโอนตามข้อกำหนดในพินัยกรรม แต่เป็นการโอนอันเนื่องมาจากผลของสัญญาให้ที่ นาย ค. ทำไว้ก่อนถึงแก่กรรม

เรื่องที่ ๒๒ วัดขอออกโฉนดที่ดินจากหลักฐานที่มีชื่อทายาทวัด เป็นผู้ครอบครอง

● ประเด็นปัญหา

วัด ก. ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน น.ส. ๓ จากการตรวจสอบเอกสารพบว่า น.ส. ๓ ดังกล่าว มีชื่อนาย ข. (ทายาทวัด ก.) เป็นผู้ครอบครองจึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่า วัด ก. จะขอรังวัดออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อนาย ข. เป็นผู้ครอบครองได้หรือไม่

● กฎหมาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ และ
มาตรา ๑๓๖๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อวัดให้ถ้อยคำไว้ว่า วัด ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินโดยลงชื่อ นาย ข. ถือครองไว้แทนวัด หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วปรากฏหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่า นาย ข. ลงชื่อเป็นผู้รับโอนที่ดินไว้แทนวัดจริง และขณะนั้นวัดมีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้วก็สามารถจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้ หากวัดไม่สามารถจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ จะด้วยเหตุผลใดก็ตามวัดก็สามารถจดทะเบียน ได้มาโดยการครอบครองตาม มาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ แม้วัดจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองแต่การที่วัดจะนำ น.ส. ๓ ที่มีชื่อนาย ข. ไปขอออกโฉนดที่ดินได้ วัดย่อมต้องจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองให้ปรากฏใน น.ส. ๓ ก่อนตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

แนววิจัยเกี่ยวกับมูลนิธิ

เรื่องที่ ๒๓ มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอรับโอนที่ดิน ในฐานะตัวการ

● ประเด็นปัญหา

สำนักงานที่ดินหาหรือกรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักรขอรับโอนที่ดินในฐานะตัวการ โดยมูลนิธิฯ ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจัดการจัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๓ และได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๓๓ โดยนางสาวสม ผู้ขออนุญาตตั้งมูลนิธิ ได้จดทะเบียนซื้อที่ดินมาเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๓๓ เพื่อใช้ในกิจการโรงเรียน (ตามบันทึกการถือครองที่ดินแทนฉบับลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๓๓) โดยเจ้าหน้าที่มิได้บันทึกการเป็นตัวแทนในการซื้อที่ดินไว้ในสัญญาซื้อขายที่ดินแต่อย่างใด และสาเหตุที่มูลนิธิฯ ให้นางสาวสมถือครองที่ดินในนามตัวแทนของมูลนิธิฯ เนื่องจากในอดีตมูลนิธิฯ ได้รับข้อมูลจากเจ้าหน้าที่บางฝ่ายว่ามูลนิธิประเภทคริสตจักรไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เช่นเดียวกับมิชชันในการซื้อที่ดินจึงให้นางสาวสมใส่ชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนเท่านั้น ส่วนจำนวนเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อเป็นของมูลนิธิฯ ทั้งสิ้น ซึ่งขณะนี้มูลนิธิฯ ทราบแล้วว่าสามารถถือครองที่ดินได้ จึงต้องการจัดการเรื่องที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ.๒๔๖๘ มาตรา ๘๒ มาตรา ๘๘ มาตรา ๘๙ และมาตรา ๑๒๒

๒. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒

๓. คำอธิบายหลักกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคล สรุปความว่า
ก่อนมีการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ตาม
กฎหมายเดิมนั้นมูลนิธิอาจไม่เป็นนิติบุคคลก็ได้ และในทางปฏิบัติ
กระทรวงมหาดไทยก็ถือว่ามูลนิธิมีสองประเภท คือ มูลนิธิที่จดทะเบียน
เป็นนิติบุคคล กับมูลนิธิที่ไม่ได้จดทะเบียนไม่เป็นนิติบุคคล แต่มูลนิธิทั้ง
สองประเภทนี้ต้องขออนุญาตดำเนินการจากคณะกรรมการวัฒนธรรม
แห่งชาติก่อน

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. มูลนิธิโดยนางสาวสม ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งจากสำนักงาน
คณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๓ ตาม
นัยมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติ
พุทธศักราช ๒๔๘๕ ประกอบกับข้อ ๑ (ก) ของกฎสำนักนายกรัฐมนตรี
ออกตามความในพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติ พุทธศักราช ๒๔๘๕
ดังนั้น การที่จะพิจารณาถึงสถานะของมูลนิธิในขณะทำการก่อตั้งนั้น
ย่อมนำกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น กล่าวคือประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๔๖๘ มาใช้บังคับ (เทียบเคียงความเห็น
คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะพิเศษ) เรื่องเสร็จ
ที่ ๑๐/๒๕๔๑ เรื่อง การนำหลักการตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบ
ละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับ) เมื่อมูลนิธิได้รับอนุญาต
จัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงาน
ของรัฐดังที่กล่าวแล้ว จึงถือได้ว่ามูลนิธิเป็นมูลนิธิที่จัดตั้งโดยได้รับอำนาจ

จากรัฐแล้ว แม้ว่ามูลนิธิตั้งจะจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ก็ตาม ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๗๒ และมาตรา ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๘ ประกอบมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. ประเด็นปัญหากรณีนางสาวสม ได้ซื้อที่ดินรวม ๗ โฉนดมาเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๓๓ นั้น กรณีจะถือว่านางสาวสม ถือครองที่ดินแทนมูลนิธิในฐานะตัวการ ตัวแทนได้หรือไม่ นั้น เห็นว่าเมื่อขณะที่มูลนิธิได้ขอจัดตั้งมูลนิธิ ปรากฏชื่อนางสาวสมเป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตจัดตั้ง โดยในขณะนั้นนางสาวสมมีสถานะเป็นนักบวช ดังนั้น จากข้อเท็จจริงดังกล่าวประกอบกับสถานะของมูลนิธิที่จัดตั้งโดยได้รับอำนาจจากรัฐแล้วตาม ๑. กรณีจึงน่าจะเชื่อได้ว่านางสาวสม กระทำการซื้อที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของมูลนิธิ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๘๘ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๖๘

เรื่องที่ ๖๔ โอนให้ตัวการ (มูลนิธิรับโอนที่ดินไว้แทนวัด)

● ประเด็นปัญหา

วัด ก. ขอรับให้ที่ดินจากมูลนิธิ ข. จากการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่วัดขอรับโอนในครั้งนี้ เดิมเป็นของนางสาว ค. ได้ขายให้นาย จ. แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนมาเป็นของนาย จ. เนื่องจากนาย จ.

ประสงค์จะบริจาคให้วัด แต่มีข้อขัดข้องบางประการไม่สามารถโอนให้วัดได้ นาย จ. จึงให้นางสาว ค. โอนที่ดินให้แก่มูลนิธิ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนวัด จึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่าการโอนที่ดินจากมูลนิธิ ข. ให้แก่วัด ก. จะดำเนินการจดทะเบียนประเภทให้ หรือจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ

● ระเบียบ

๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒

● ความเห็นกรมที่ดิน

กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงว่า ผู้โอนและผู้รับโอนเป็นตัวการตัวแทนกันหรือไม่ หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ปรากฏหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่ามูลนิธิ ข. ได้ลงชื่อเป็นผู้รับโอนไว้แทนวัด ก. จริง และขณะนั้นวัดมีสภาพเป็นนิติบุคคลแล้ว ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ในประเภท “โอนให้ตัวการ” ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนให้ตัวการซึ่งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๒





พระบรมราชาบาท ของ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว

เนื่องในโอกาสวันข้าราชการพลเรือน

ปีพุทธศักราช ๒๕๕๖

งานของแผ่นดินนี้ เป็นงานส่วนรวม มีผลที่กว้างขวาง
เกี่ยวข้องกับบ้านเมืองและบุคคลทุกคนทุกฝ่าย. เมื่อเป็นงานส่วนรวมและมีผล
เกี่ยวข้องกับคนหมู่มาก ปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ อันเนื่องมาจากความคิดเห็น
ไม่ตรงกัน ก็ย่อมเกิดขึ้นบ้างเป็นปรกติธรรมดา. ข้าราชการผู้ปฏิบัติบริหารงาน
ของแผ่นดิน ตลอดจนทุกคนทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จึงต้องมีใจหนักแน่นและเปิดกว้าง
รับฟังความคิดเห็นที่แตกต่างแม้กระทั่งคำวิพากษ์วิจารณ์อย่างมีสติ ใช้ปัญญาและ
เหตุผลเป็นเครื่องปฏิบัติวินิจฉัย โดยถือว่าความคิดเห็นและคำวิพากษ์วิจารณ์นี้
คือการระดมสติปัญญาและประสบการณ์อันหลากหลายจากทุกคนทุกฝ่าย
เพื่อประโยชน์แก่การบริหารงานและการแก้ไขปัญหาต่างๆ ให้งานทุกส่วน
ทุกด้านของแผ่นดินสำเร็จผลเป็นความเจริญมั่นคงแก่ประเทศชาติและประชาชน
อย่างแท้จริง.

อาคารเฉลิมพระเกียรติ โรงพยาบาลศิริราช

วันที่ ๓๑ มีนาคม พุทธศักราช ๒๕๕๖

โครงการจัดทำคู่มือแนววินิจฉัยปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
เล่ม ๒

๑. ผู้อนุมัติโครงการ

นายบุญเชิด คัดเห็น อธิบดีกรมที่ดิน

๒. ผู้เห็นชอบโครงการ

นายธรรมศักดิ์ ชนะ รองอธิบดีกรมที่ดิน

นายสุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน

๓. ผู้เสนอโครงการ

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๔. คณะผู้จัดทำ

นางปภาวดี ธรรมสนอง ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

นายสมัญ สุรเกียรติ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐาน
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นางสาวอรพันธ์ ประเสริฐศักดิ์ หัวหน้ากลุ่มพัฒนาระบบ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นางสาวนัยนา เลิศบารมีวงศ์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นางสาวสุรดา สิทธิมงคล นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นายศุภวุฒิ ชิตมณี นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นางสาววาสิตา นามชุ่ม พนักงานบันทึกข้อมูล

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑๐,๐๐๐ เล่ม พ.ศ. ๒๕๕๖