

สรุปสาระสำคัญการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

ทางปฏิบัติในการจดทะเบียนการเช่า การจำนองสิทธิการเช่า และ

การโอนมรดกสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

.....

สาระสำคัญ

๑. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม และการต่อระยะเวลาการเช่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

๒. การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกัน การชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่า หรือการตกทอดทางมรดกซึ่งสิทธิการเช่าดังกล่าว ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็น ข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

๓. ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา ๕)

๔. กำหนดระยะเวลาการเช่า ต้องเกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปี (มาตรา ๓)

๕. การต่อระยะเวลาการเช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกัน (มาตรา ๔ วรรคท้าย)

๖. ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขอจดทะเบียนการเช่า ต้องอยู่ภายในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังนี้

๖.๑ บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

๖.๒ เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๔)

๗. ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้เช่าจดทะเบียนการเช่า

๗.๑ กรณีคนไทยหรือนิติบุคคลที่ไม่ต้องด้วยมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้เช่า ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้เช่าจดทะเบียนการเช่าต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

๗.๑.๑ พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

๗.๑.๒ อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๗.๑.๓ พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี (มาตรา ๕ วรรคสาม และกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๕)

๙.๒ กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้เช่าประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ขอจดทะเบียนการเช่า นอกจากต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดตาม ๙.๑.๑ - ๙.๑.๓ แล้วยังต้องเป็นพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าว สามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวด้วย (มาตรา ๕ วรรคสาม และกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๖)

๙. การยื่นคำขอและเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วงหรือการรับโอนสิทธิการเช่า

๙.๑ กรณีคนไทยหรือนิติบุคคลที่ไม่ต้องด้วยมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้ขอจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และแสดงเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้พร้อมคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๙.๑.๑ แผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชย์กรรม หรืออุตสาหกรรมที่จะทำการเช่าโดยอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับแผนการใช้ที่ดิน แหล่งที่มาและจำนวนของเงินทุน ระยะเวลาดำเนินการตามขั้นตอนของการประกอบกิจการและรายละเอียดของการจ้างแรงงาน

๙.๑.๒ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

๙.๑.๓ หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดหรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าที่ดินที่จะขอเช่าอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรืออยู่ภายในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แล้วแต่กรณี

๙.๑.๔ หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐ หรือองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง

๙.๑.๕ กรณีผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่เคยได้มาซึ่งสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้แล้ว ให้แสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวด้วย (กฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒)

๙.๒ กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้ขอจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า นอกจากคู่กรณีต้องยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารหลักฐานตาม ๙.๑.๑ - ๙.๑.๕ แล้ว ยังต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ พร้อมคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย (กฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒(๕) และศึกษาข้อ ๑๘ ถึงข้อ ๒๐ ในแบบตรวจสอบหลักฐานฯ ที่แนบไว้กับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๓๐๐๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๕ ประกอบด้วย)

๕. การรับคำขอจดทะเบียนการเช่า การต่อระยะเวลาการเช่า การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือการตกทอดทางมรดก

๕.๑ ให้นำแบบคำขอจดทะเบียนการเช่า หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง บันทึกถ้อยคำ หรือแบบพิมพ์อื่นๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้โดยอนุโลม (กฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒ วรรคท้าย)

๕.๒ ให้นำบทบัญญัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม (กฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๓ วรรคหนึ่ง)

๕.๓ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา ๕)

๕.๔ ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบถึงเงื่อนไขที่ผู้ขอจะต้องถือปฏิบัติ ตลอดจนผลของการฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขนั้น (กฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๓)

๑๐. เมื่อได้จดทะเบียนการเช่าไว้แล้ว การขอจดทะเบียนต่อระยะเวลาการเช่า การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การตกทอดทางมรดกให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (กฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒ วรรคแรก)

๑๑. การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่

๑๑.๑ ต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดิน (มาตรา ๕ วรรคสอง) (ปัจจุบันอธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดในแต่ละจังหวัดปฏิบัติราชการแทน ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔๔๑/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖)

๑๑.๒ กรณีคนไทยหรือนิติบุคคลที่ไม่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า นอกจากที่ดังของที่ดิน ประเภทของพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนจะต้องเป็นไปตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว การประกอบพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมยังต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

๑๑.๒.๑ เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงาน ภายในประเทศ

๑๑.๒.๒ เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในราชอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ

๑๑.๒.๓ เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยหรือเป็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยี

๑๑.๒.๔ เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี (กฎกระทรวงฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒)

กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า นอกจากที่ดังของที่ดิน ประเภทของพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม เอกสารที่ใช้

ประกอบการจดทะเบียน ตลอดจนการประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใดข้างต้นแล้ว ยังต้องปรากฏว่าการประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมนั้นจะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท ทั้งนี้ไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า โดยต้องนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด (ศึกษาข้อ ๑๘ ถึงข้อ ๒๐ ในแบบตรวจสอบหลักฐานฯ ที่แนบไว้กับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๒๘/ว ๑๓๐๐๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๕ ประกอบด้วย)

๑๑.๓ ขั้นตอนการดำเนินการจดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๓ ข้อ ๔ และข้อ ๕ กำหนดไว้ดังนี้

๑๑.๓.๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอจดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่าแล้ว ให้ส่งสำเนาเอกสารเกี่ยวกับคำขอจดทะเบียนพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สภาท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่พิจารณาให้ความเห็นก่อนดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

๑๑.๓.๒ การพิจารณาให้ความเห็นของสภาท้องถิ่น ให้กระทำไปแล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารตาม ๑๑.๓.๑ ถ้าสภาท้องถิ่นมิได้แจ้งผลการพิจารณาภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสภาท้องถิ่นนั้นไม่ประสงค์จะให้ความเห็นในการเช่าที่ดินดังกล่าว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งสำเนาคำขอพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังอธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาต่อไป

๑๑.๓.๓ เมื่ออธิบดีกรมที่ดินได้รับเอกสารตาม ๑๑.๓.๒ และพิจารณาแล้วเห็นว่า การเช่าที่ดินนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ผู้ขอจะทำการเช่าที่ดินเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ได้ ก็ให้อนุมัติการเช่าที่ดินนั้นไปตามที่เห็นสมควรและอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ได้เท่าที่จำเป็น

๑๑.๓.๔ ให้อธิบดีกรมที่ดินแจ้งผลการพิจารณาไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารตาม ๑๑.๓.๓

๑๒. เงื่อนไขในการจดทะเบียนการเช่า ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติฯ และกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๓ และ ข้อ ๘ ได้กำหนดเงื่อนไขในการจดทะเบียนการเช่าไว้ดังนี้

๑๒.๑ การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดิน

๑๒.๒ ผู้เช่าต้องใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชย์กรรม หรืออุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๑๒.๓ การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เช่าต้องยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานเช่นเดียวกับการขอจดทะเบียนการเช่า

๑๒.๔ ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า ต้องดำเนินการตามแผนงานโครงการที่ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

๑๒.๕ ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในการจัดทะเบียนทุกประการ

๑๓. ผลของการฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ ตามมาตรา ๕ บัญญัติให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจเพิกถอนการจัดทะเบียนการเช่าได้

๑๔. การตกทอดทางมรดกซึ่งสิทธิการเช่า ตามมาตรา ๗ กำหนดให้สิทธิและหน้าที่การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

๑๕. การจำนองสิทธิการเช่า ตามมาตรา ๖ กำหนดให้สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ โดยนำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๑๖. ตามมาตรา ๑๐ กำหนดให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินในหมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และหมวด ๖ การจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาใช้บังคับแก่การสอบสวน การจัดทะเบียน และการเพิกถอนการจัดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลมและให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

แนวทางปฏิบัติ

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๗๒๘/ว ๑๓๐๐๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๕ วางทางปฏิบัติในการจัดทะเบียนการเช่า การจำนองสิทธิการเช่า การโอนมรดกสิทธิการเช่าไว้ดังนี้

๑.๑ การจัดทะเบียนเช่า ในการจัดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด. ๑) หนังสือสัญญาเช่าและสารบัญญัตินิติกรรมโดยอนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือกรมที่ดินข้างต้น ส่วนแนวทางการดำเนินการให้ถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ รวมทั้งกฎกระทรวงที่ออกตามความ ในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว โดยนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์และ แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนเช่าที่ดินวางไว้ มาใช้โดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติและกฎกระทรวงดังกล่าว สำหรับค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนเช่าให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๑ ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ข้อ ๒ (๓)(ฐ)

๑.๒ การจำนองสิทธิการเช่า กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนการเช่าไว้แล้วตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยอนุโลม ตามตัวอย่างที่ส่งไปพร้อมหนังสือกรมที่ดินข้างต้น และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองในอัตราร้อยละ ๑ ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคท้ายแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗)(ณ)

๑.๓ การโอนมรดกสิทธิการเช่า กรณีผู้ขอได้จดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ และผู้เช่าถึงแก่ความตายในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากสัญญาเช่ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และทายาทของผู้เช่าประสงค์ขอรับมรดกสิทธิการเช่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการเช่า” โดยดำเนินการตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และอนุโลมปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๑๖ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ (ปัจจุบันระเบียบสองฉบับดังกล่าวได้ถูกยกเลิกแล้ว และให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๘ และระเบียบฯ (ฉบับที่ ๒) ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙) โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าที่เหลืออยู่ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคท้ายแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗)(ฐ)

๑.๔ การจัดทำแบบตรวจสอบหลักฐาน กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินขอจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำแบบตรวจสอบหลักฐานตามที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือกรมที่ดินแนบไว้กับคำขอเพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการ สำหรับหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศได้แก่ หลักฐานตามที่ระบุไว้ในแบบตรวจสอบหลักฐานข้อ ๑๘ - ข้อ ๒๐ ท้ายหนังสือกรมที่ดิน

๒. มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนในการพิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔๔๑/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๐๘๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖ ได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนในการพิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ตามมาตรา ๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ สำหรับที่ดินที่อยู่ในเขตจังหวัดนั้น

๓. การรายงานข้อมูล หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๑๗๔ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๔๗ กำหนดให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งถือปฏิบัติว่า เมื่อได้มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินไม่ว่าเนื้อที่จะเกินหรือไม่เกินหนึ่งร้อยไร่ และการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่น ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม

และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ แล้ว ให้รายงานข้อมูลการจดทะเบียนลงในแบบรายงานที่ส่งไปตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวให้กรมที่ดินทราบด้วย

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน