

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5302-069518

เรื่อง การครอบครองโดยปรปักษ์

คำถาม : มีที่ดินพร้อมบ้านอยู่ในเขตอำเภอปากช่อง ซึ่งในทะเบียนบ้านดิฉันเป็นเจ้าของบ้าน ต่อมาบ้านหลังนี้ไม่มีคนอยู่ จึงให้ญาติไปปลูกบ้านหลังใหม่ (แทนหลังเก่าซึ่งทรุดโทรม แต่ยังคงใช้เลขที่บ้านเดิม และดิฉันยังคงเป็นเจ้าของบ้านในทะเบียนบ้าน) ไม่ได้ทำสัญญาเช่ากัน เนื่องจากให้เขาอยู่เปล่า ไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ แต่ให้อยู่ดูแลเฉย ๆ สมมุติว่า ต่อมาภายหลัง ถ้าเขาอยากได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของเรา โดยอ้างสิทธิครอบครองตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป และยื่นคำร้องขอครอบครองโดยปรปักษ์ได้หรือไม่ ดิฉันควรทำสัญญาเช่าเพื่อให้ถูกต้องดีหรือไม่ และทราบมาว่า สัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ต้องจดทะเบียนต่อหน้าพนักงาน เช่นนั้น เราทำสัญญาคราวละต่ำกว่า 3 ปี และต่อสัญญาทุก ๆ 3 ปีได้หรือไม่

คำตอบ : กรณีตามคำถาม คุณให้ญาติปลูกสร้างโรงเรือนในที่ดินของคุณ โดยไม่มีการทำสัญญาใดๆ และไม่มีค่าตอบแทนให้แก่กัน หากคุณเกรงว่าที่ดินของคุณอาจถูกญาติอ้างสิทธิการครอบครองปรปักษ์ คุณอาจตกลงกับญาติไปยื่นคำขอจดทะเบียนประเภทสิทธิเหนือพื้นดินได้ เพราะสิทธิเหนือพื้นดินเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินที่อาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยผู้ทรงสิทธิ(ในที่นี้หมายถึงญาติคุณ) มีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นได้ การจดทะเบียนกรณีไม่มีค่าตอบแทนเสียค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓