

ประเด็นถาม - ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๑๒-๐๘๒๐๘๗
เรื่อง การโอนที่ดินของผู้สาบสูญ

คำถาม : ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมหายสาบสูญ จะโอนบ้านได้อย่างไร บ้านติดจำนองพ้องกับธนาคารอยู่ (กู้ร่วมกัน ๓ คน) และมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ๒ คน แต่หายตัวไป ติดต่อไม่ได้ และได้แจ้งความคนหายไว้แล้ว อยากจะขายบ้าน ต้องทำอย่างไร

คำตอบ : กรณีต้องการขายที่ดินแต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมคนหนึ่งหายสาบสูญไป ซึ่งการสาบสูญนั้นจะหมายถึง บุคคลที่หายไปจากภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่โดยไม่มีผู้พบเห็นหรือทราบข่าว หากผู้ไม่อยู่หายไปถึง ๑ ปี ผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการ อาจร้องขอต่อศาลตั้งผู้จัดการทรัพย์สินของผู้ไม่อยู่ เพื่อผู้จัดการทรัพย์สินจะได้ขออนุญาตศาลขายที่ดินในส่วนที่ผู้ไม่อยู่ถือกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่หากเป็นกรณีที่สาบสูญตามมาตรา ๖๑ คือ สาบสูญกรณีธรรมดา บุคคลได้หายไป ๕ ปี ติดต่อกัน สาบสูญกรณีพิเศษ บุคคลได้หายไป ๒ ปี นับแต่วันเกิดเหตุตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย ผู้มีส่วนได้เสียย่อมต้องขอให้ศาลสั่งให้บุคคลนั้นเป็นคนสาบสูญ ซึ่งตามกฎหมายจะต้องถือว่าบุคคลนั้นถึงแก่ความตายแล้ว ทรัพย์สินของผู้สาบสูญก็จะกลายเป็นมรดกตกแก่ทายาทตามมาตรา ๑๕๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ต่อไป เมื่อทายาทรับมรดกแล้วก็ย่อมจดทะเบียนขายที่ดินร่วมกับคุณซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๖ มกราคม ๒๕๕๔