

ประเด็นถาม - ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๓๑๒-๐๘๑๕๑๕

เรื่อง

ทำการแทนผู้เยาว์

คำถาม :

ญาติได้ร้องศาลขอขายที่ดินแทนหลานสองคนซึ่งเป็นผู้เยาว์ อายุ ๘ ปีและ ๑๕ ปี ต่อมาศาลมีคำสั่งให้ทำนิติกรรมขายที่ดินนั้นแทนผู้เยาว์ได้ เมื่อไปยังสำนักงานที่ดินซึ่งรับผิดชอบในพื้นที่ของที่ดินที่จะขายนั้นเพื่อดำเนินการตามคำสั่งศาล เจ้าหน้าที่ของสถานพินิจซึ่งมีหน้าที่ต้องกำกับดูแลทรัพย์สินจากการขายที่ดินนั้นก็มาพร้อมกันด้วย แต่เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน บอกว่า ต้องให้ผู้เยาว์ทั้งสองคนมารับทราบลงชื่อด้วย ซึ่งวันนั้นผู้เยาว์ทั้งสองติดสอบ เก็บคะแนนอยู่อีกพื้นที่หนึ่ง ก็เลยทำการโอนขายให้ผู้ซื้อที่ดินนั้นไม่ได้ จำเป็นต้องเอาผู้เยาว์ทั้งสองมาด้วย แต่ในทางกลับกัน ในสำนักงานที่ดินอื่น ภายในจังหวัดเดียวกัน กลับไม่ต้องให้ผู้เยาว์มารับทราบ จึงได้สอบถามเจ้าหน้าที่ที่ดินว่าเพราะเหตุใดจึงดำเนินการไม่เหมือนกัน หากผู้เยาว์มาลงชื่อเองแล้วซื้อขายที่ดินได้เลย ผู้ร้องก็ไม่จำเป็นต้องร้องศาล และหากผู้เยาว์อายุแรกเกิดได้ ๒-๓ วันจะต้องมารับทราบด้วยเช่นกันหรือไม่ แต่เจ้าหน้าที่ที่ดินบอกว่าถ้าผู้เยาว์อายุต่ำกว่า ๗ ปีลงมาก็ไม่จำเป็นต้องเอามารับทราบการซื้อขาย ให้อยู่ในดุลพินิจของทางที่ดินนั้นๆ โดยปกติของกฎหมายแล้วระเบียบบางอย่างไม่สามารถใช้ดุลพินิจได้ ต้องทำเช่นเดียวกัน จึงอยากเรียนถามการปฏิบัติจริงๆว่าเป็นเช่นไร จะได้ดำเนินการได้อย่างถูกต้องและสะดวก รวดเร็วหากจะมีในครั้งต่อไป เนื่องจากการเดินทางในต่างจังหวัดค่อนข้างไกล ใช้เวลาไปกลับหลายชั่วโมง แม้แต่เตรียมตัวพร้อมแล้ว แต่ไปพบข้อปฏิบัติที่ต่างกัน ต้องกลับบ้านไปอีกครั้ง เมื่อเตรียมพร้อมอีกครั้งหนึ่งแล้ว ถ้าไปเจอเจ้าหน้าที่บางรายที่มีข้อปฏิบัติที่อาจจะแตกต่างอีก ก็อาจจะมีปัญหาขึ้นอีก จึงเรียนมาเพื่อขอทราบระเบียบปฏิบัติว่าเป็นอย่างไร ขอแสดงความขอบคุณ

คำตอบ :

กรณีที่ศาลมีคำสั่งให้ขายที่ดินของผู้เยาว์ได้ เป็นเรื่องการให้ทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เยาว์เท่านั้น มิใช่การทำนิติกรรมแทนผู้เยาว์ ดังนั้น เมื่อศาลมีคำสั่งให้ขายที่ดินของผู้เยาว์ได้แล้ว ในการจดทะเบียนขายที่ดินของผู้เยาว์ ผู้ใช้อำนาจปกครองและผู้เยาว์ (อายุ ๗ ปีขึ้นไป) ย่อมต้องไปที่สำนักงาน

ที่ดินด้วยกัน เว้นแต่ในคำสั่งศาลที่สั่งให้ทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เยาว์
ศาลจะสั่งไว้ด้วยว่าให้ผู้ใช้อำนาจปกครองทำการขายที่ดินแทนผู้เยาว์ กรณีนี้
ก็ไม่ต้องให้ผู้เยาว์ไปที่สำนักงานที่ดิน เพราะผู้ใช้อำนาจปกครองสามารถ
ทำการแทนผู้เยาว์ตามคำสั่งศาลได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๑ มกราคม ๒๕๕๔