

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๑๐-๐๘๐๐๘๔

เรื่อง หลักฐานการเป็นเจ้าของบ้าน

คำถาม : ถ้าบ้านไม่เคยทำนิติกรรมมาก่อน จะดูอย่างไรว่าเจ้าของบ้าน คือ เจ้าของที่ดิน หรือเจ้าของบ้านตามทะเบียนบ้าน เนื่องจากมีปัญหาเรื่องมรดกกว่าจะโอนบ้านให้ลูกได้หรือไม่ เพราะเจ้าของบ้านตามทะเบียนบ้านเป็นชื่อของญาติอีกคนซึ่งอยู่ต่างประเทศ โดยบ้านตั้งอยู่บนที่ดินของเจ้ามรดก

คำตอบ : ก่อนอื่นต้องขอชี้แจงให้เข้าใจเสียก่อนว่า การมีชื่อเป็นเจ้าบ้านในทะเบียนบ้านมิใช่จะเป็นเจ้าของบ้านเสมอไป และเจ้าของบ้านอาจจะมิใช่เจ้าบ้านก็ได้ ในการสอบสวนว่าใครเป็นเจ้าของบ้าน พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจะพิจารณาจากหลักฐานหลายอย่างประกอบกัน เช่น หลักฐานการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร หลักฐานการให้หมายเลขประจำบ้าน หลักฐานการซื้อขายบ้าน หรือหลักฐานอื่นๆ แต่ถ้าไม่มีหลักฐานใดๆ และพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าบ้านเป็นของเจ้าของที่ดินแล้ว ก็ จะดำเนินการให้ ซึ่งในเรื่องนี้กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗ เรื่อง การโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ท่านสามารถดูข้อมูลหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวได้ทางเว็บไซต์กรมที่ดินหน้าหลัก เลือกเว็บไซต์หน่วยงานภายใน เลือกหน่วยงานส่วนกลาง เลือกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เลือกส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เลือกหนังสือเวียนปี ๒๕๔๗

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๓