

เรื่องที่ ๔๒

เจ้าของเรื่อง

ประเด็นปัญหา

ข้อกฎหมาย

ความเห็นกรมที่ดิน

โฉนดจองบางราย (สารบบ ส.กทม.๕๘๕๔)

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน บริษัท เอ จำกัดที่ดินรวมห้า โฉนดไว้กับผู้รับจองรวมกัน ๘ ราย ขณะนี้ลูกหนี้ ตามสัญญาจองได้ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจองรวม ๒ ราย จึงมีความประสงค์ จะจดทะเบียนโฉนดจากจองเป็นประกันเฉพาะผู้รับจองที่ได้รับชำระหนี้ ครบถ้วนแล้วจะดำเนินการได้หรือไม่

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ (๑)

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒ วรรคแรก มาตรา ๘๐

ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า การจองรายนี้ผู้จองได้จดทะเบียนจองไว้ เพื่อเป็นประกันหนี้ของลูกหนี้หลายคนที่ได้ทำหนังสือรับสภาพหนี้ไว้กับเจ้าหนี้ ผู้รับจองแต่ละราย หนี้ที่จองเป็นประกันมิได้เป็นหนี้ที่ลูกหนี้เป็นหนี้ต่อ เจ้าหนี้ผู้รับจองร่วมกัน ลูกหนี้และเจ้าหนี้มิใช่เป็นลูกหนี้และเจ้าหนี้ร่วมและใน การจดทะเบียนจองคู่กรณีก็ได้รับวงเงินที่จองแยกจากกันตามจำนวนที่เป็น หนี้กัน กรณีจึงเป็นเรื่องการจดทะเบียนจองเพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายใน ลำดับเดียวกัน ผลในทางกฎหมายถือได้ว่า ที่ดินรายนี้ได้มีการจองไว้หลาย ราย แต่การจองแต่ละรายนั้นได้จองไว้ในลำดับเดียวกัน หากลูกหนี้ได้ ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจองรายใดรายหนึ่งเสร็จสิ้นแล้ว ย่อมทำให้การ จองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไปด้วย ตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงเท่ากับว่าเป็นการโฉนดจาก จองบางราย ส่วนการจองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม กรณีนี้พนักงาน เจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้ในประเภท “โฉนดจองบางรายรวมห้า โฉนด” โดยบรรยายข้อความลงไว้ด้านข้าง ท.ค. ๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้จองไว้ตาม สัญญาจองฉบับลงวันที่ ... เดือน พ.ศ. เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายใน ลำดับเดียวกัน บัดนี้ บริษัท เอ ได้โฉนดจากจองที่มีต่อ ธนาคาร ซี และ ธนาคาร ดี ส่วนการจองที่มีต่อผู้รับจองคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม” สำหรับใน บันทึกรายชื่อ (ทค. ๑๖) ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ว่า บริษัท ได้จดทะเบียนจอง ที่ดินตามสัญญาจองไว้กับผู้รับจองรายใดบ้าง และบัดนี้บริษัท ได้โฉนด จองที่มีต่อผู้รับจองรายใด ส่วนการจองที่มีต่อผู้รับจองคนอื่นคงมีอยู่ ตามเดิม ในการบันทึกถ้อยคำดังกล่าวถ้าผู้รับจองมาขึ้นขอจดทะเบียนด้วย ก็ให้

บันทึกถ้อยคำทั้งผู้จ้างและ ผู้รับจ้างไว้ แต่ถ้าผู้จ้างฝ่ายเดียวนำหลักฐานจากผู้รับจ้างว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็บันทึกถ้อยคำผู้จ้างไว้แต่เพียงฝ่ายเดียว มีปัญหาว่าต้องให้ผู้รับจ้างรายอื่น ๆ มาให้ถ้อยคำยินยอมหรือตกลงด้วยหรือไม่ เห็นว่าการจดทะเบียนจ้างเป็นการจ้างเพื่อประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน การที่ลูกหนี้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้รายหนึ่งรายใด เป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้น ๆ เท่านั้น ไม่มีผลกระทบหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ๆ กล่าวคือ การจ้างเพื่อเป็นประกันหนี้รายอื่น ๆ ยังคงมีอยู่ตามเดิม ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างบางรายจึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจ้างรายอื่น ๆ มาให้ถ้อยคำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน