

เรื่องที่ ๕๑
เจ้าของเรื่อง
ประเด็นปัญหา

ความเห็นกรมที่ดิน

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่อยู่ระหว่างการจำนอง (สารบบ ส.กทม. ๘๗๑๕) ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ด้วยมีผู้ขอให้กรมที่ดินยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ ซึ่งวางทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินระหว่างจำนองได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยอ้างว่าคำสั่งดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะไม่มีกฎหมายกำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่อยู่ระหว่างการจำนองต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองแต่อย่างใด

กรมที่ดินสั่งการให้นำประเด็นปัญหาดังกล่าวเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาว่า คำสั่งดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และถ้าไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องแก้ไขหรือไม่ และที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินมีมติว่า “โดยที่กรมที่ดินในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่จำเป็นต้องมีหน้าที่ดูแลความถูกต้องทางทะเบียน และป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน เมื่อคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ มีวัตถุประสงค์ที่จะป้องกันมิให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกผู้สุจริต ที่สิทธิของตนอาจได้รับผลกระทบจากผลของมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น จึงควรให้คงเดิมคำสั่งนี้ไว้ไม่ต้องแก้ไข” ซึ่งกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นชอบกับมติที่ประชุมดังกล่าว สรุปว่าไม่มีการยกเลิกหรือแก้ไขคำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ ดังนั้น กรณีที่ดินจดทะเบียนจำนองไว้แล้ว และเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปในระหว่างการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมแล้ว จะโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐาน หรือทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ได้ ยกเว้นกรณีดังต่อไปนี้

๑. กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างจำนองเป็นการจำนองลำดับหลังตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๒ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองลำดับก่อนยินยอม

๒. กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างจำนองเป็นการจดทะเบียนการเช่า และไม่มีหนังสือยินยอมจากผู้รับจำนอง ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๕๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๗ กล่าวคือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงเหตุที่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเช่าภายหลังนั้น อาจถูกเพิกถอนได้ ตามมาตรา ๒๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากกระทำลงไปโดยรู้ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย เมื่อคู่กรณีทราบ

แล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเอง จึงบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้เป็น
หลักฐาน แล้วจึงจะจดทะเบียนต่อไปได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน