

ข้อเท็จจริงและประเด็นปัญหา

ข้อกฎหมายและระเบียบ

การขอคัดถ่ายเอกสารสำเนาสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาจ้างเพื่อประกอบประกอบการประเมินราคาที่ดิน

บริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน ขอถ่ายเอกสารโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน แล้วจะขอถ่ายเอกสารสัญญาซื้อขาย สัญญาจ้างพร้อมรับรองสำเนา เพื่อประกอบการประเมินราคาได้หรือไม่ เนื่องจากสำนักงานที่ดินแต่ละแห่งปฏิบัติไม่เหมือนกัน บางแห่งไม่ให้ถ่ายเอกสาร แต่บางแห่งให้ถ่ายเอกสาร

๑. พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พุทธศักราช ๒๕๔๐

มาตรา ๔ , ๑๕ (๕) , ๑๘ , ๓๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐ / ว ๑๐๑๒๕ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๓

๓. คำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร

ที่ สค. ๘๓ / ๒๕๔๙ วินิจฉัยว่า “เรื่องอุทธรณ์คำสั่งไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน ผู้อุทธรณ์ร้องขอให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารนิติกรรมสัญญาซื้อขายที่ดินของบริษัท GPG (โครงการโรงไฟฟ้า) กับผู้ครอบครองเดิม สำนักงานที่ดินปฏิเสธการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารตามผู้อุทธรณ์ขอให้เหตุผลว่าผู้อุทธรณ์ไม่ระบุเลขหนังสือกรมสิทธิ (โฉนดที่ดิน) ของบริษัทที่ต้องการข้อมูล หากเปิดเผยจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควรเป็นการตรวจสอบทรัพย์สินของบริษัทอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินตามนัยมาตรา ๑๕ (๕) ผู้อุทธรณ์จึงขออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการวินิจฉัยฯ พิจารณาแล้วข้อเท็จจริงสรุปได้ว่า ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของที่ดินประมาณ ๗๐ ไร่ อยู่ติดกับที่ดินโครงการโรงไฟฟ้าของบริษัท GPG เป็นเจ้าของและดำเนินการโครงการ โดยมีพื้นที่ตั้งโรงงานประมาณ ๔๐๐ ไร่ อยู่ระหว่างก่อสร้าง ผู้อุทธรณ์ประสงค์จะใช้ที่ดินของตนเพื่อทำหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งอาจจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานของโรงไฟฟ้าหลายประการ เช่น อากาศเสีย น้ำเสีย ถูกแบ่งใช้น้ำ และอาจเกิดอุบัติเหตุโรงไฟฟ้าระเบิด ทำให้มูลค่าที่ดินของผู้อุทธรณ์ รวมทั้งที่ดินใกล้เคียงรอบโรงไฟฟ้าราคาลดลง ผู้อุทธรณ์ต้องการเจรจาปัญหาที่ผู้อุทธรณ์ได้รับความเดือดร้อนกับทางบริษัทฯ แต่ไม่ได้รับการสนองตอบ จึงร้องขอข้อมูลข่าวสารเพื่อต้องการทราบว่าบริษัทฯ ชื่อที่ดินที่ตั้งโรงไฟฟ้ามาก่อนจะมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือไม่และจะได้นำข้อมูลไปใช้สิทธิฟ้องคดี ว่าการอนุญาตให้ดำเนินโครงการโรงไฟฟ้าถูกต้องหรือไม่ แต่สำนักงานที่ดินปฏิเสธการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว คณะกรรมการวินิจฉัยฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าข้อมูลข่าวสารที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอ คือ หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัท GPG กับผู้ขาย ซึ่งสัญญาซื้อขายที่ดินดังกล่าว เป็นข้อมูลข่าวสารที่อยู่ในความครอบครองของสำนักงานที่ดิน จึงเป็นข้อมูลข่าวสารของราชการ ตามมาตรา ๔ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาซื้อขาย ก็เพื่อ

ดำเนินการตามโครงการโรงไฟฟ้า ซึ่งเป็นโครงการที่มีผลกระทบต่อ
สาธารณชน ผู้อุทธรณ์ซึ่งมีที่ดินติดกับโครงการและเป็นผู้อาจจะได้รับ
ผลกระทบจากการดำเนินงาน จึงมีสิทธิได้รับทราบข้อมูลข่าวสาร เพื่อใช้
ปกป้องสิทธิของตนให้ได้รับความเป็นธรรม ดังนั้น เมื่อพิจารณาโดยคำนึงถึง
การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายของหน่วยงานของรัฐ ประโยชน์สาธารณะ
และประโยชน์ของเอกชนที่เกี่ยวข้องประกอบกันแล้ว จึงเห็นว่าข้อมูลข่าวสาร
ที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอเป็นข้อมูลข่าวสารที่เปิดเผยให้ผู้อุทธรณ์ทราบได้ เว้นแต่
ชื่อผู้ขายและราคาซื้อขายที่ดิน ตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่าง
บริษัทกับผู้ขายที่เป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคล
หากเปิดเผยจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควร สำนักงานที่ดิน
อาจใช้ดุลพินิจที่จะไม่เปิดเผยได้ จึงวินิจฉัยให้สำนักงานที่ดินเปิดเผย
ข้อมูลข่าวสารที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอ พร้อมทั้งสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องให้แก่
ผู้อุทธรณ์ โดยให้เป็นดุลพินิจที่จะไม่เปิดเผยชื่อผู้ขายและราคาซื้อขาย
ที่ดินในหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน เฉพาะฉบับระหว่างบริษัทฯ กับ
บุคคลธรรมดาได้

ความเห็น

ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ มาตรา ๒๔ ได้
กำหนดไว้ถึงกรณีที่เป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลหากเปิดเผยจะเป็นการ
รุกรานสิทธิโดยไม่สมควรหน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอาจมีคำสั่ง
มิให้เปิดเผยก็ได้ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติตาม
หนังสือที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๒๕ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๓ ว่าการ
พิจารณาเปิดเผยข้อมูลข่าวสารกรณีขอ ดู ข้อคัดเอกสารในสำนักงานที่ดิน
ให้เปิดเผยได้ทั้งหมด เว้นแต่ข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลมิให้เปิดเผยหาก
ปราศจากความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูลที่ได้ไว้ล่วงหน้าหรือ
ในขณะนั้น สำหรับหนังสือสัญญาขายที่ดินหรือหนังสือสัญญาจำนองที่ดิน
เป็นข้อมูลข่าวสารที่อยู่ในความครอบครองของสำนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นข้อมูล
ข่าวสารของราชการตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของ
ราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่โดยที่หนังสือสัญญาขายและหนังสือสัญญาจำนอง
ที่ดินมีชื่อผู้ซื้อ ผู้ขาย ราคาซื้อขาย ชื่อผู้จำนอง ผู้รับจำนอง วงเงินจำนอง
ซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคลรวมอยู่ด้วย หากเปิดเผยอาจเป็นการรุกราน
สิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควร สำนักงานที่ดินจึงอาจใช้ดุลพินิจที่จะไม่
เปิดเผยได้ (เทียบคำวินิจฉัย สค ๘๓/๒๕๔๔) กรณีสำนักงานที่ดิน
ใช้ดุลพินิจสั่งไม่เปิดเผยและบริษัทฯ ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าวก็ชอบ
ที่จะอุทธรณ์คำสั่งที่ไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารของราชการต่อคณะกรรมการ
วินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารได้ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่รับแจ้ง

คำสั่งนั้นตามนัยมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ
พ.ศ. ๒๕๔๐ และคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยการเปิดเผยข้อมูล
ข่าวสารจะถือเป็นที่สุดตามนัยมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน