



ที่ มท ๐๙๑๐/ว 11446

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๖๔ เมษายน ๒๕๕๑

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสมาคมและมูลนิธิ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๑ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๑
พร้อมทั้งสำเนابันทึก เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ของสมาคมและมูลนิธิ

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๒๐๑ ลงวันที่ ๑๖
มีนาคม ๒๕๕๑ และสำเนาบันทึก เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินของสมาคม
และมูลนิธิ มาเพื่อทราบและโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชษฐ์ รัตนะพิระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๗๘๗๓

ที่ นร 0601/ 201

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ทำเนียบวังหน้า กรุงเทพฯ 10200

16 มีนาคม 2541

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสมาคมและมูลนิธิ

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย (1) สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0712/12580
ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2540

(2) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร 0601/ป5902

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึก เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวล
กฎหมายที่ดินของสมาคมและมูลนิธิ

ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึง (1) ขอให้สำนักงานคณะกรรมการ
กฤษฎีกาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายว่า ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ระหว่างสมาคมหรือมูลนิธิกับคู่กรณีซึ่งเป็นบุคคลภายนอก คณะกรรมการ ของสมาคมหรือ
มูลนิธิจะต้องร่วมกันลงลายมือชื่อทุกคนหรือไม่ จึงจะมีผลผูกพันสมาคมหรือมูลนิธิ และ
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีหนังสือตามที่อ้างถึง (2) ขอให้จัดตั้งผู้แทนไปชี้แจง
ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าว ความละเอียดทราบแล้ว นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 7)ได้พิจารณา
ปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้ว มีความเห็นว่า มาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
บัญญัติว่า การดำเนินการของนิติบุคคลที่มีกรรมการมากกว่าหนึ่งคน จะต้องเป็นไปตามเสียง
ข้างมากของคณะกรรมการนิติบุคคลนั้น เมื่อกรรมการเสียงข้างมากของสมาคมหรือมูลนิธิ
มีมติอย่างไรแล้ว ก็ต้องดำเนินการไปตามนั้น ส่วนการลงลายมือชื่อหรือการประทับตรา

ในการทำนิติกรรมแทนสมาคมหรือมูลนิธินั้น เข้าลักษณะเรื่องตัวแทนที่ตั้งจากผู้แทนอีกชั้นหนึ่ง ซึ่งเป็นเรื่องการจัดกาสมาคมและมูลนิธิ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 79(7) และมาตรา 112(6) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งสามารถกำหนดให้กรรมการคนใดเป็นผู้ลงชื่อแทนสมาคมหรือมูลนิธิได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้กรรมการทุกคนลงชื่อในการทำนิติกรรม

รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้เสนอมาพร้อมหนังสือนี้ และในการพิจารณาเรื่องนี้ มีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย(กรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริง อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอักษราทร จุฬารัตน)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานเลขาธิการกรม

โทร. 2220206-9 ต่อ 225,228

โทรสาร 2241349

(กลุ่มกฎหมายที่ 9)

บันทึก

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินของสมาคมและมูลนิธิ

กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ที่ มท 0712/12590 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2540 ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ด้วยสมาคมหรือมูลนิธิที่มักยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน บางสมาคมหรือมูลนิธิมีคณะกรรมการเป็นจำนวนมาก เช่น มูลนิธิโกวิทตั้งมีกรรมการทั้งสิ้น 86 คน ดังนั้น ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างสมาคมหรือมูลนิธิกับคู่กรณีซึ่งเป็นบุคคลภายนอก มีปัญหาจะต้องพิจารณาว่าคณะกรรมการของสมาคมหรือมูลนิธิจะต้องร่วมกันลงลายมือชื่อทั้งหมดทุกคนในการทำนิติกรรมจึงจะผูกพันสมาคมหรือมูลนิธิ หรือคณะกรรมการเสียงข้างมากร่วมกันลงลายมือชื่อก็มิผลผูกพันสมาคมหรือมูลนิธินั้น

กรมที่ดินได้มอบหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาปัญหาดังกล่าวแล้ว มีความเห็นเป็นสองฝ่าย คือ

ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 87 บัญญัติว่า "คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก" และมาตรา 129 บัญญัติว่า "คณะกรรมการของมูลนิธิเป็นผู้แทนของมูลนิธิในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก" ดังนั้น เมื่อสมาคมหรือมูลนิธิมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลภายนอกตามมติเสียงข้างมากของคณะกรรมการฯ เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องให้คณะกรรมการของสมาคมหรือมูลนิธิลงลายมือชื่อในเอกสารต่าง ๆ ในการทำนิติกรรมครบทั้งหมดทุกคน

ฝ่ายที่สอง เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 70 บัญญัติว่า "นิติบุคคลต้องมีผู้แทนคนหนึ่งหรือหลายคน ทั้งนี้ ตามที่กฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งได้กำหนดไว้ ความประสงค์ของนิติบุคคลย่อมแสดงออกโดยผู้แทนของนิติบุคคล" และมาตรา 71 บัญญัติว่า "ในกรณีที่นิติบุคคลมีผู้แทนหลายคน การดำเนินกิจการของนิติบุคคลให้เป็นไปตามเสียงข้างมากของผู้แทนของนิติบุคคลนั้น เว้นแต่จะได้มีข้อกำหนดไว้เป็นประการอื่นในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง" ดังนั้น เมื่อสมาคมหรือมูลนิธิมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลภายนอกตามมติเสียงข้างมากของคณะกรรมการฯ เจ้าพนักงานที่ดินไม่ต้องให้คณะกรรมการของสมาคมหรือมูลนิธิลงลายมือชื่อในเอกสารต่าง ๆ ในการทำนิติกรรมหมดทุกคน คงให้คณะกรรมการเสียงข้างมากของสมาคมหรือมูลนิธิลงลายมือชื่อเท่านั้น

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 7) ได้พิจารณาเรื่องหารือของกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว โดยได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เพื่อประกอบการพิจารณาแล้ว มีความเห็นว่า สมาคมและมูลนิธิเป็นนิติบุคคล ซึ่งมีคณะกรรมการของสมาคมและคณะกรรมการของมูลนิธิเป็นผู้แทนของสมาคมและมูลนิธิในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก ตามมาตรา 87¹ และมาตรา 123² แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในการดำเนินกิจการสมาคมหรือมูลนิธิ มาตรา 86³ และมาตรา 111⁴ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติให้คณะกรรมการของสมาคมหรือมูลนิธิเป็นผู้ดำเนินกิจการตามกฎหมายและข้อบังคับของสมาคมหรือมูลนิธินั้น และเนื่องจากกรรมการของสมาคมและมูลนิธิมีมากกว่า 1 คน การดำเนินการของนิติบุคคลจึงเป็นไปตามเสียงข้างมาก ตามมาตรา 71⁵ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นบททั่วไปของหมวดนิติบุคคลบัญญัติให้การดำเนินกิจการของนิติบุคคลเป็นไปตามเสียงข้างมากของผู้แทนนิติบุคคลนั้น เมื่อกรรมการเสียงข้างมากของสมาคมหรือมูลนิธิมีมติอย่างไรแล้วก็จะต้องดำเนินการไปตามนั้น

กรณีวิธีการปฏิบัติในการลงลายมือชื่อหรือการประทับตราในการทำนิติกรรมแทนสมาคมหรือมูลนิธินั้น เข้าลักษณะของเรื่องตัวแทนที่ตั้งจากผู้แทนอีกชั้นหนึ่ง ซึ่งเป็นเรื่องการจัดการที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดการสมาคมและมูลนิธิตามมาตรา 79(7)⁶ และมาตรา 112(6)⁷ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งสามารถกำหนดให้กรรมการคนใดเป็นผู้ลงชื่อแทนสมาคมหรือมูลนิธิก็ได้โดยไม่จำเป็นต้องให้กรรมการทุกคนลงชื่อในการทำนิติกรรม

¹มาตรา 87 คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

²มาตรา 123 คณะกรรมการของมูลนิธิเป็นผู้แทนของมูลนิธิในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

³มาตรา 86 คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้ดำเนินกิจการของสมาคมตามกฎหมายและข้อบังคับภายใต้การควบคุมดูแลที่ประชุมใหญ่

⁴มาตรา 111 มูลนิธิต้องมีข้อบังคับ และต้องมีคณะกรรมการของมูลนิธิประกอบด้วยบุคคลอย่างน้อยสามคน เป็นผู้ดำเนินกิจการของมูลนิธิตามกฎหมายและข้อบังคับของมูลนิธิ

⁵มาตรา 71 ในกรณีที่นิติบุคคลมีผู้แทนหลายคน การดำเนินกิจการของนิติบุคคลให้เป็นไปตามเสียงข้างมากของผู้แทนของนิติบุคคลนั้น เว้นแต่จะได้มีข้อกำหนดไว้เป็นประการอื่นในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง

⁶มาตรา 79 ข้อบังคับของสมาคมอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

๑.ล๑

๑.ล๑

(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดการสมาคม การบัญชี และทรัพย์สินของสมาคม

๑.ล๑

๑.ล๑

⁷มาตรา 112 ข้อบังคับของมูลนิธิอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

๑.ล๑

๑.ล๑

(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดการมูลนิธิ การจัดการทรัพย์สินและบัญชีของมูลนิธิ

๑.ล๑

๑.ล๑

สำหรับการนิยมนิธิโกชีวตั้งนั้น ตามตราสารของมูลนิธิในหมวดที่ 6 ข้อ 18^๑ กำหนดให้ประธานกรรมการมูลนิธิเป็นผู้แทนของมูลนิธิในการติดต่อกับบุคคลภายนอกและทำนิติกรรมใด ๆ ของมูลนิธิได้ ดังนั้นเมื่อคณะกรรมการมูลนิธิมีมติในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแล้ว การดำเนินการระหว่างมูลนิธิโกชีวตั้งกับบุคคลภายนอกนั้น เพียงประธานกรรมการมูลนิธิลงลายมือชื่อเพียงคนเดียวก็มีผลผูกพันมูลนิธิได้ ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 71 มาตรา 111 และมาตรา 112 (6) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์



(นายอภัยราช จุฬารัตน)

เลขาธิการคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

มีนาคม 2541

^๑ข้อ 18 ประธานกรรมการมูลนิธิมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

18.3 เป็นผู้แทนของมูลนิธิในการติดต่อกับบุคคลภายนอก และในการทำนิติกรรมใด ๆ ของมูลนิธิ หรือการลงลายมือชื่อในเอกสารตราสาร และสารพินัยสิทธิ์อันเป็นหลักฐานของมูลนิธิ และในการอรรถคดีนั้นเมื่อประธานกรรมการมูลนิธิได้ลงลายมือชื่อแล้วจึงเป็นอันใช้ได้

ฯลฯ

ฯลฯ