

ที่ มท ๐๖๑๐/ว 33743



กรมที่ดิน

ถนนพระอาทิตย์ กท ๑๐๒๐๐

๒๕

ธันวาคม ๒๕๓๕

เรื่อง บัญหาที่ดินที่ดินไปจดทะเบียนการจำนอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๓๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๕

๒. สำเนาบันทีก เรื่อง การรื้อถอนที่ดินที่ธรณีสงฆ์ไปจดทะเบียนการจำนอง

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๓๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ และสำเนาบันทีก เรื่อง การรื้อถอนที่ดินที่ธรณีสงฆ์ไปจดทะเบียนการจำนอง มาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ

(นายสนกร เวชกุล)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๓๗๗๓

ที่ นร. 0601/ ๗๗๙

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ทำเนียบรัฐบาล กรุงเทพฯ 10200

|| พุทธศักราช ๒๕๓๙

เรื่อง การขอปัญหาที่ดินที่ตนไปจดทะเบียนการจำยอม

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร 0601/ป 212
ลงวันที่ 12 มกราคม ๒๕๓๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึก เรื่อง การขอปัญหาที่ดินที่ตนไปจดทะเบียนการจำยอม

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้กรมที่ดิน
จัดตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเรื่องที่ดินที่กรมการศาสนาขอให้สำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมาย กรณีที่ดินวัดจันทร์ประดิษฐาราม
ได้นำที่ดินไปจดทะเบียนการจำยอมโดยมิได้ขอความเห็นชอบจากกรมการศาสนา
ก่อนจะเป็นการถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ หากไม่ถูกต้อง กรมการศาสนาควรจะ
ดำเนินการอย่างไร และสมควรแก้ไขกฎกระทรวงฉบับนี้หรือไม่
ดังความแจ้งอยู่แล้ว นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณา
ปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้ว เห็นว่า วัดเป็นนิติบุคคลโดยมีเจ้าอาวาสเป็นผู้แทนของวัด
ในกิจการทั่วไป ดังนั้น ในการทำนิติกรรมของวัดเจ้าอาวาสจึงเป็นผู้แทนของวัด
จึงย่อมมีอำนาจกระทำการแทนวัดได้ สำหรับการดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติ
ของวัด นั้น มาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ บัญญัติให้เป็นไปตาม
วิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งข้อ 4 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ฯ กำหนดวิธีการในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับ
ที่ดินสงฆ์ไว้แต่เพียงว่า การให้เช่าที่ดินสงฆ์ที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าเกินสามปี
จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรมการศาสนา เมื่อกฎหมายมิได้กำหนด
วิธีการในการจดทะเบียนการจำยอมที่ดินสงฆ์ไว้ วัดในฐานะนิติบุคคลตามกฎหมาย
จึงย่อมดำเนินการไปได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากกรมการศาสนาแต่อย่างใด
และเมื่อได้พิจารณาแล้วว่า วัดสามารถจดทะเบียนการจำยอมที่ดินสงฆ์ได้โดยไม่ต้อง

ขอความเห็นชอบจากกรมการศาสนา ก่อน ทูลหาข้อของกรมการศาสนาที่ว่า หาก
เห็นว่าวัดปฏิบัติไม่ถูกต้อง กรมการศาสนาสมควรดำเนินการอย่างไร และสมควร
แก้ไขกฎกระทรวงฉบับนี้หรือไม่อย่างไร นั้น จึงไม่จำเป็นต้องพิจารณา

รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้เสนอมาร่วมหนังสือ
และในการพิจารณาเรื่องนี้ มีผู้แทนกระทรวงศึกษาธิการ (กรมการศาสนา) และ
ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริง และสำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
เพื่อทราบตามระเบียบแล้ว

อนึ่ง ในปัญหานี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีข้อสังเกตว่า การที่
มาตรา 34 และมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 บัญญัติให้ที่วัด
และที่ธรณีสงฆ์จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ และมีให้อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการ
บังคับคดี ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ดังกล่าวจึงจัดเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์ตามมาตรา 143 แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งในกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์เองได้บัญญัติในเรื่องของ
การดูแลรักษาและจัดการไว้โดยเฉพาะ และในกรณีศาสนสมบัติของวัดนั้น มาตรา 40
บัญญัติให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวแม้ในเรื่อง
การให้เช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าสามปีอันเป็นเรื่องของบุคคลสิทธิก็ยังให้ต้องได้รับ
ความเห็นชอบจากกรมการศาสนา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาจึงเห็นว่า การจดทะเบียน
การจำนองที่ธรณีสงฆ์ซึ่งเป็น เรื่องของการก่อให้เกิดทรัพย์สินสิทธิ หากจะให้กระทำได้อีกสมควร
จะได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวงให้ชัดเจนเช่นเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิชาต จุฬารัตน)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานเลขาธิการกรม

โทร. 2220206-9 ต่อ 230, 232

โทรสาร 2241401

2263611-2

บันทึก

เรื่อง ทวหรือปัญหาวัดนำที่ธรณีสงฆ์ไปจดทะเบียนการจำยอม

กรมการศาสนา กระทรวงศึกษาธิการ ได้มีหนังสือ ที่ ศธ 0401/14385 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2538 ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาถามว่า วัดจันทร์ประดิษฐารามได้มอบอำนาจให้ใบว่าจอกะ ไปดำเนินการจดทะเบียนการจำยอมที่ธรณีสงฆ์ของวัดโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่กำหนดระยะเวลา ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานองแขม ซึ่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 และข้อ 4 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2511) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มิได้กำหนดเรื่องการจดทะเบียนการจำยอมไว้ว่าจะต้องขอความเห็นชอบจากกรมการศาสนา ก่อน กรมการศาสนา จึงเห็นว่า หากพิจารณาตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายแล้ววัดสามารถจดทะเบียนการจำยอมได้ โดยไม่จำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากกรมการศาสนา ก่อน แต่เนื่องจากได้มีบทบัญญัติเรื่องการเช่าที่วัดที่ธรณีสงฆ์ หรือที่กัลปนาที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมการศาสนา ก่อน ดังนั้น การทำนิติกรรมของวัดเกี่ยวกับการจดทะเบียนการจำยอมซึ่งมีภาระผูกพันถึงกว่าสัญญาเช่า เป็นการเสียกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปโดยปริยาย กล่าวคือ การจดทะเบียนการจำยอมโดยมิได้กำหนดระยะเวลาไว้ และไม่มีค่าตอบแทน เท่ากับวัดได้สูญเสียสิทธิ์ในที่ดินตลอดไป แม้กรรมสิทธิ์ที่ดินจะเป็นของวัดอยู่ก็ตาม กรมการศาสนาจึงขอหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า กรณีที่วัดจันทร์ประดิษฐารามได้นำที่ดินไปจดทะเบียนการจำยอมโดยมิได้ขอความเห็นชอบจากกรมการศาสนา ก่อนจะเป็นการถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ หากไม่ถูกต้อง กรมการศาสนาควรจะดำเนินการอย่างไรและสมควรแก้ไขกฎกระทรวงฉบับนี้อย่างไร หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 7) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวโดยได้ฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงศึกษาธิการ(กรมการศาสนา) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย(กรมที่ดิน) แล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมว่า วัดจันทร์ประดิษฐารามได้ขอขมใจจนที่ธรณีสงฆ์ของวัดที่เก็บรักษาไว้ที่กรมการศาสนาเพื่อนำไปให้เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบรังวัดแนวเขต แต่วัดได้นำที่ธรณีสงฆ์ไปจดทะเบียนการจำยอมให้แก่ที่ดินของ

บริษัท สหเอเชียอุตสาหกรรม จำกัด มีความกว้าง 5.30 เมตร ยาว 35 เมตร โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่กำหนดเวลา เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2537 โดยมอบอำนาจให้ไวยาวัจกรไปดำเนินการแทน กรมการศาสนาได้ประเมินค่าตอบแทนที่วัดควรได้รับในการจดทะเบียนการจำขอมครั้งนี้เป็นเงิน 1,104,840 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งแสนสี่พันแปดร้อยสี่สิบบาทถ้วน) ซึ่งไวยาวัจกรชี้แจงว่าบริษัทฯ ได้บริจาคเงินให้แก่วัดเพื่อตอบแทนการจดทะเบียนการจำขอมในครั้งนี้เป็นเงินหนึ่งแสนบาท และวัดได้ออกใบอนุโมทนาบัตรให้แล้ว

ตามปัญหาข้อหาหรือของกรมการศาสนาที่ว่า วัดจันทร์ประดิษฐารามนำที่ดินไปจดทะเบียนการจำขอม โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากกรมการศาสนา ก่อน เป็นการถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 7) เห็นว่า วัดเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 31¹ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ส่วนวัดที่เป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ถูกกำหนดให้เป็นวัดตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ฯ ตามมาตรา 19² แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ซึ่งเจ้าอาวาสเป็นผู้แทนของวัดในกิจการทั่วไป ดังนั้น ในการทำนิติกรรมของวัด เจ้าอาวาสซึ่งเป็นผู้แทนของวัดจึงย่อมมีอำนาจกระทำการแทนวัดได้ตามมาตรา 70³ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในการดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติของวัด มาตรา 40⁴ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ฯ บัญญัติให้เป็นไปตามวิธีการ

¹ มาตรา 31 วัดมีสองอย่าง

(1) วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา

(2) สำนักสงฆ์

ให้วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล

เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนของวัดในกิจการทั่วไป

มาตรา 19 วัดที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

³ มาตรา 70 นิติบุคคลต้องมีผู้แทนคนหนึ่งหรือหลายคน ทั้งนี้ตามที่กฎหมาย ชื่อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งจะได้กำหนดไว้

ความประสงค์ของนิติบุคคลย่อมแสดงออกโดยผู้แทนของนิติบุคคล

⁴ มาตรา 40 ศาสนสมบัติแบ่งออกเป็นสองประเภท

(1) ศาสนสมบัติกลาง ได้แก่ ทรัพย์สินของพระศาสนาซึ่งมิใช่ของวัดใดวัดหนึ่ง

(2) ศาสนสมบัติของวัด ได้แก่ ทรัพย์สินของวัดใดวัดหนึ่ง

ที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งข้อ 4⁵ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2511) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 กำหนดวิธีการในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ธรณีสงฆ์ไว้ แต่เพียงว่า การให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเกินสามปี จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรรมการศาสนา เมื่อกฎหมายมิได้กำหนดวิธีการในการจดทะเบียนการจำยอมที่ธรณีสงฆ์ไว้ ดังนั้น วัดในฐานะนิติบุคคลตามกฎหมายจึงย่อมดำเนินการไปได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากกรรมการศาสนาแต่อย่างใด

เมื่อได้พิจารณาแล้วว่า วัดสามารถจดทะเบียนการจำยอมที่ธรณีสงฆ์ได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากกรรมการศาสนา ก่อน ชื้อหาหรือของกรรมการศาสนาที่ว่า หากเห็นว่าวัดปฏิบัติไม่ถูกต้อง กรรมการศาสนาสมควรดำเนินการอย่างไร และสมควรแก้ไขกฎกระทรวงฉบับนี้หรือไม่อย่างไร นั้น จึงไม่จำเป็นต้องพิจารณา



(นายอภัยพร จุฬารัตน)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พฤษภาคม 2539

(ต่อจากเชิงอรรถที่ 4)

การดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติกลาง ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรรมการศาสนา เพื่อการนี้ให้ถือว่า กรรมการศาสนาเป็นเจ้าของศาสนสมบัติกลางนั้นด้วย

การดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติของวัด ให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

⁵ข้อ 4 การให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่ถาวรหรือที่วัดที่กันไว้เป็นที่จัดประโยชน์ที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเกินสามปี จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรรมการศาสนา