

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5302-069657

เรื่อง การรับรองสิ่งปลูกสร้าง

คำถาม : ที่ดินจัดสรร หมู่บ้านได้ก่อสร้างแล้ว ขณะโอนโฉนดที่ดินไม่มีการโอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อลดภาษี ต่อมาจะทำการขายที่ดินกลับให้หน่วยงานท้องถิ่น อบต. เทศบาลรับรองสิ่งปลูกสร้าง 1.ไม่ทราบใช้ระเบียบใด 2. แต่เดิมทางกรมที่ดินจะสอบปากคำผู้โอนโฉนดไม่ทราบว่าอยู่ระเบียบข้อใด และได้มีการยกเลิกตั้งแต่เมื่อใด

คำตอบ : ตามคำถาม ผู้ถามได้ซื้อที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่จดทะเบียนรับโอนมาเฉพาะที่ดินไม่ได้รับโอนสิ่งปลูกสร้างมาด้วย เมื่อต้องการจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนรับโอนสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขอจึงต้องแสดงหลักฐานเอกสารเพื่อยืนยันว่าผู้ขอเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างด้วย หลักฐานเอกสารที่แสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่น หลักฐานการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร หลักฐานการให้หมายเลขประจำบ้าน หลักฐานการซื้อขายสิ่งปลูกสร้าง หรือหลักฐานอื่นๆ เป็นต้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจที่จะขอให้ผู้ขอจดทะเบียนส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นเพื่อประกอบการพิจารณาว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของบ้านได้ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าไม่มีหลักฐานใดๆ และพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะบันทึกถ้อยคำคุณไว้เป็นหลักฐานแล้วจึงจดทะเบียนให้ต่อไป ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบแล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๕๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๓ และยังมีผลใช้บังคับอยู่

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓