



สรุปความเห็นทางกฎหมายของคณะกรรมการ
พิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน
เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักกฎหมาย
กองฝึกอบรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

กรมที่ดินมีภารกิจสำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลและการจัดการที่ดินของรัฐ โดยการรังวัดและทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดิน เพื่อให้บุคคลมีความมั่นคงในการถือครองที่ดินและได้รับการที่มีประสิทธิภาพตลอดจนการบริหารจัดการที่ดินของรัฐให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินอันเป็นกฎหมายหลักที่สำคัญ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อการปฏิบัติงานของกรมที่ดิน

แต่อย่างไรก็ตามในการปฏิบัติงานก็มีปัญหาที่แตกต่างกันไปและบางครั้งหาข้อยุติไม่ได้ จึงต้องส่งเรื่องให้ “คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน” ซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารของกรมที่ดินรวมถึงที่ปรึกษาจากหน่วยงานต่าง ๆ ซึ่งล้วนแล้วแต่มีความรู้และประสบการณ์เป็นอย่างสูง เป็นผู้พิจารณาวินิจฉัยปัญหาดังกล่าว และยังได้เป็นแนวบรรทัดฐานให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ประกอบการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปโดยถูกต้อง รวดเร็ว และเกิดความเป็นธรรมแก่ประโยชน์มหาชนและประโยชน์ของเอกชนที่เกี่ยวข้อง จึงได้รวบรวมและประมวลความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินซึ่งผ่านความเห็นชอบของกรมที่ดิน ที่เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นองค์ความรู้ เรื่อง “สรุปความเห็นทางกฎหมายของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดการความรู้ตามแผนจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕ ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกสำหรับศึกษา ค้นคว้า และอ้างอิงในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน หรือผู้สนใจที่จะทำความเข้าใจถึงสิทธิและหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย รวมทั้งเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาการบริหารราชการแผ่นดินให้เกิดประสิทธิภาพ โปร่งใส และเป็นธรรม

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการรวบรวมและประมวลความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินในโอกาสนี้ จะอำนวยความสะดวกในการนำไปใช้ศึกษาค้นคว้าและปฏิบัติงาน ตลอดจนอ้างอิงในการให้บริการประชาชนได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะทำให้การปฏิบัติงานตามภารกิจสำเร็จลุล่วงไปได้อย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนผู้รับบริการ

สำนักกฎหมาย

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
๑. ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว	๑
๒. การโอนทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เดินอากาศไทย จำกัด ไปเป็นของ บริษัท การบินไทย จำกัด	๒
๓. การอายัดที่ดินจังหวัดภูเก็ต	๕
๔. การกำหนดราคาที่ดินเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๖
๕. ผลดี ผลเสีย ในการเพิกถอนรายการจดทะเบียน กรณี นาย ส. เป็นโจทก์ฟ้อง กรมที่ดินต่อศาลแพ่ง	๘
๖. การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว	๙
๗. จดทะเบียนที่ดินอยู่ระหว่างจำนอง	๑๑
๘. นาย พ. กับพวก และนาง พ. กับพวกขอรับโอนที่ดินจัดสรรตามคำพิพากษา	๑๒
๙. การขอจดทะเบียนตามคำพิพากษตามยอม	๑๓
๑๐. การอายัดที่ดิน	๑๔
๑๑. การเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์	๑๖
๑๒. การแจ้งราคาซื้อขายที่ดินเป็นเท็จ	๑๗
๑๓. การขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครอง	๑๘
๑๔. วิธีจัดแจ้งครอบจำนองและวิธีจดทะเบียนปลอดจำนอง	๑๙
๑๕. การจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองโดยไม่ได้ น.ส. ๓ ก. ฉบับผู้ถือมา	๒๐
๑๖. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอแบ่งแยกทุกประเภท	๒๑

เรื่อง	หน้า
๑๗. ทาริอผู้มีอำนาจจัดการห้ำงหุ้นส่วนฯ และบริษัท เป็นบุคคลเดียวกัน	๒๒
๑๘. การขอรับมรดกที่ดินตามหลักฐาน “นาซาร์”	๒๔
๑๙. ทาริอการขอจดทะเบียนการะจำยอม บริษัท แสนสำราญ จำกัด	๒๕
๒๐. ขอให้งจดทะเบียนระงับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ	๒๖
๒๑. การเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษา	๒๗
๒๒. ผู้จัดการมรดก (มีพินัยกรรม) ขายทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม	๒๘
๒๓. ทาริอการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินราย นางสาว ศ. กับพวก	๓๐
๒๔. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง	๓๒
๒๕. ร้องเรียนการอายัดที่ดิน	๓๓
๒๖. ผู้จัดการมรดก (มีพินัยกรรม) ขายทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม	๓๔
๒๗. การตรวจการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้และอากรแสตมป์	๓๕
๒๘. ขออายัดที่ดินราย นาย จ.	๓๖
๒๙. ทาริอกรณีการแบ่งแยกที่ดินที่มีสภาพเป็นถนนราย บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แอล พี เอ็น จำกัด	๓๗
๓๐. ขอให้งดการบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อ (กรณีที่มีการดำเนินคดีในชั้นศาลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่ประสงค์จะจดทะเบียน)	๓๘
๓๑. นาย ว. ทาริอเกี่ยวกับการะจำยอมที่ดิน	๓๙
๓๒. ผู้จัดการมรดกขายที่ดินของผู้รับพินัยกรรม	๔๐
๓๓. ขอความเป็นธรรมเพราะที่ดินถูกอายัดโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย	๔๑
๓๔. ปัญหาการให้ความยินยอมของคู่สมรสในการรับมรดกตกทอด	๔๒
๓๕. นาง ค. ร้องเรียนขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับการโอนที่ดิน	๔๓
๓๖. ทาริอการอายัด	๔๔

เรื่อง	หน้า
๓๗. ทหารเรือทางปฏิบัติเกี่ยวกับการอายัดที่ดิน	๔๕
๓๘. บริษัทจำกัดที่จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วขอให้ที่ดิน	๔๖
๓๙. การขออายัดที่ดินอสังหาริมทรัพย์ปลอม	๔๙
๔๐. คัดค้านคำสั่งยกเลิกอายัดที่ดิน	๕๐
๔๑. ขอแก้ไขการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม	๕๑
๔๒. ขอลาเรือเกี่ยวกับการอายัดที่ดิน	๕๒
๔๓. ขออายัดที่ดิน	๕๓
๔๔. ขอให้เพิกถอนการอายัดที่ดิน	๕๕
๔๕. การจัดส่งโฉนดที่ดินและสารบบที่ดิน	๕๖
๔๖. ให้เพิกถอนการอายัดที่ดิน	๕๗
๔๗. การจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก	๕๘
๔๘. ปัญหาการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ (ที่แก้ไขเพิ่มเติม)	๖๒
๔๙. ร้องเรียนขอความเป็นธรรม	๖๕
๕๐. การได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นต่างด้าว	๖๖
๕๑. ผลของนิติกรรมตัวแทนกระทำการแทนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๐๕ แห่งประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์	๖๘
๕๒. การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ (ไม่เพิ่มวงเงิน)	๖๙
๕๓. การออกกฎหรือข้อบังคับที่จำกัดสิทธิและเสรีภาพตามรัฐธรรมนูญ	๗๑
๕๔. ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	๗๒
๕๕. สิทธิในการถือครองที่ดินของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว	๗๓
๕๖. การจดทะเบียนโอนมรดก	๗๔

เรื่อง	หน้า
๕๗. การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตในห้องชุด	๗๕
๕๘. กล่าวโทษคู่สัญญากรณีแจ้งความเท็จให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ให้” แต่ตามเจตนาที่แท้จริงประสงค์จะ “ขาย” จะแก้ไขรายการจดทะเบียนให้ถูกต้องได้หรือไม่	๗๖
๕๙. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก	๗๗
๖๐. คำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ของกรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ เรื่อง จดทะเบียน ประเภท “ห้ามโอน” ข้อ (๔) ผิดพลาด	๗๘
๖๑. ขอให้ตรวจสอบ ส.ค. ๑	๗๙
๖๒. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก	๘๐
๖๓. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจำนองตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	๘๒
๖๔. การเพิกถอนนิติกรรม	๘๔
๖๕. การฟ้องศาลตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๘๖
๖๖. การประเมินราคาส่งปลูกสร้าง (ที่ยังไม่เสร็จ)	๘๘
๖๗. เพิกถอนรายการจดทะเบียน	๘๙
๖๘. จำหน่ายที่ดินของบุคคลต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน	๙๑
๖๙. ร้องเรียนกล่าวหา บริษัท ปาร์ค ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด	๙๒
๗๐. การเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษา	๙๓
๗๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร	๙๔
๗๒. อุทธรณ์คำสั่งไม่รับคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล	๙๕
๗๓. การเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำสั่งศาล	๙๖

เรื่อง	หน้า
๗๔. หารือเรื่องการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง	๙๘
๗๕. การยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกโฉนดที่ดินตามผลการประชุม เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๕	๙๙
๗๖. หารือการจดทะเบียนเวนคืนที่ดิน	๑๐๑
๗๗. ขอความร่วมมือและอำนวยความสะดวกในการคัดลอกข้อมูลที่ดิน เพื่อจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน	๑๐๒
๗๘. ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๐๓
๗๙. เพิกถอนรายการจดทะเบียน	๑๐๔
๘๐. ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๐๕
๘๑. ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๐๖
๘๒. สภานายความขอความร่วมมือให้กรมที่ดินยอมรับการรับรองลายมือชื่อและเอกสาร ที่รับรองโดยนายความผู้ผ่านการอบรมหลักสูตร “นายความผู้ทำคำรับรอง ลายมือชื่อและเอกสาร”	๑๐๘
๘๓. การปิดประกาศของสำนักงานที่ดินส่วนแยก	๑๑๐
๘๔. ทบทวนแนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๑๑
๘๕. เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน	๑๑๒
๘๖. หารือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์	๑๑๔
๘๗. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินระหว่างการจำนอง	๑๑๕
๘๘. สิทธิการถือครองที่ดิน ตามมาตรา ๙๓ และมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๑๖
๘๙. เพิกถอนการโอนที่ดิน	๑๑๘
๙๐. สิทธิการถือครองที่ดิน ตามมาตรา ๙๓ และมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๒๐

เรื่อง	หน้า
๙๑. มุลนิธิพระฤทธิอุปัถม์ภักข์อุปัชฌาย์ที่ดิน	๑๒๒
๙๒. มิซซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพมหานคร ขอรับให้ห้องชุด	๑๒๔
๙๓. การโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยไม่มีหลักฐานการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง	๑๒๕
๙๔. การเพิ่มสารบัญชีจดทะเบียน (ใบต่อ)	๑๒๖
๙๕. การระงับการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรือการแจ้งให้คู่กรณีซึ่งจดทะเบียนทราบว่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล	๑๒๗
๙๖. การตรวจสอบบุคคลมีพฤติการณ์ปลอมแปลงสัญชาติ	๑๒๙
๙๗. นาย ค. สัญชาติญี่ปุ่น ขอให้ได้รับยกเว้นการขายมรดกห้องชุด	๑๓๑
๙๘. การหรือการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม	๑๓๓
๙๙. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบหลักทรัพย์จากสื่อบันทึกข้อมูลด้วยระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศหรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น	๑๓๕
๑๐๐. สำนักงานประกันสังคมขอให้ทบทุนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจ หลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัดถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์	๑๓๗
๑๐๑. การหรือการแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	๑๓๙

เรื่องที่ ๑ ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

เรื่องเสร็จที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

ควรแก้กฎหมายกรณีตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๑ เมื่อวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๓๑ (วาระ ๓)

๑. เห็นควรแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

๑.๑ ให้มีการนำบทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดินมาใช้ ซึ่งจำกัดการถือสิทธิในที่ดินของบุคคล

๑.๒ ให้เพิ่มเติม (๕) ลงในมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีข้อความว่า “(๕) นิติบุคคลใดในมาตรานี้ที่ผู้จัดการ หรือกรรมการเป็นคนต่างด้าว”

๒. เห็นชอบด้วยกับมาตรการสอบสวนเรื่องราวขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อประโยชน์หรือแทนคนต่างด้าวซึ่งกรมที่ดินได้เสนอกระทรวงมหาดไทยไปแล้ว (ตามบันทึก ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๐๑/๓๑๘ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑)

๓. ให้กำหนดเป็นนโยบายของรัฐว่าในกรณีที่นิติบุคคลซื้อที่ดินไปแล้ว ให้มีมาตรการติดตามผลระยะหลัง โดยให้หน่วยงานของทางราชการที่ชำนาญการในด้านนี้ดำเนินการ

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒ การโอนทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เตินอากาศไทย จำกัด ไปเป็นของบริษัท การบินไทย จำกัด

เรื่องเสร็จที่ ๑๖/๒๕๓๑

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีการรวมบริษัท เตินอากาศไทย จำกัด กับบริษัท การบินไทย จำกัด โดยการโอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของบริษัท เตินอากาศไทย จำกัด ตามมูลค่าที่ปรากฏในบัญชี (Book Value) ไปเป็นของบริษัท การบินไทย จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างไร กล่าวคือ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินฯ โดยถือราคาประเมินฯ ในวันที่ได้มีการตกลงราคากัน หรือจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินฯ โดยถือราคาประเมินฯ ในวันที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาประเมินสูงกว่าราคาของผู้ขอจดทะเบียนแสดง)

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๑ เมื่อวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๓๑ (วาระ ๓)

การโอนรายนี้ราคาทรัพย์สินของผู้จดทะเบียนแสดงนั้นต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ดังนั้น จึงให้ถือราคาประเมินทุนทรัพย์ในวันที่ได้มีการตกลงราคาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพราะคู่กรณีทั้งสองฝ่ายเป็นรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ โดยปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๓๔/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๒๖

แต่ในเรื่องที่จะให้ถือวันใดเป็นวันที่ได้มีการตกลงราคาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์นั้น ที่ประชุมมีความเห็นแตกต่างกันเป็น ๒ ฝ่าย กล่าวคือ

ฝ่ายเสียงข้างมากเห็นว่า บริษัท เตินอากาศไทย จำกัด ได้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๓๐ ซึ่งที่ประชุมมีมติเห็นชอบด้วยตามที่หัวหน้าฝ่ายบัญชีชี้แจงว่า คณะกรรมการได้ตกลงใช้มูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๐ เป็นราคาตกลงที่จะทำการโอนซึ่งกันและกัน และบริษัท การบินไทย จำกัด ได้มีการประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี ๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๐ ซึ่งที่ประชุมมีมติอนุมัติการดำเนินการตามรายงานที่ขอให้บริษัท การบินไทย จำกัด รับโอนทรัพย์สินและหนี้สินของบริษัท เตินอากาศไทย จำกัด ตามมูลค่าที่ปรากฏในบัญชี (Book Value) ของบริษัท เตินอากาศไทย จำกัด โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์

ตกลงให้ใช้มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๐ เป็นราคาที่จะทำการโอนซึ่งกันและกัน ดังนั้น ควรถือเอาวันที่ที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งสองมีมติให้โอนทรัพย์สินดังกล่าว คือวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๐ เป็นวันที่ได้มีการตกลงราคาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์

ฝ่ายเสียงข้างน้อยเห็นว่า ควรถือเอาวันที่บริษัทฯ ทั้งสองได้ตกลงทำสัญญาโอนกิจการกัน ณ กระทรวงคมนาคม ตามเอกสารที่แจกในที่ประชุม คือ ถือวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ เป็นเกณฑ์ในการคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ เพราะคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๒๔/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๒๖ ได้กำหนดให้ถือราคาประเมินทุนทรัพย์ในวันที่ได้มีการตกลงราคาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณฯ ซึ่งเรื่องนี้บริษัทฯ ทั้งสองได้ตกลงทำสัญญาโอนกิจการ ทรัพย์สินและหนี้สินระหว่างกัน เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ โดยระบุไว้ในข้อ ๒ ว่า “บรรดาทรัพย์สินของผู้โอน ส่วนที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ตามงบดุล ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๐ มีมูลค่ารวม ๓๑,๓๖๘,๕๓๓.๕๒ บาท ฯลฯ ซึ่งผู้โอนและผู้รับโอนได้ตกลงโอนกรรมสิทธิ์กันตามมูลค่านี้อ ฯลฯ” จึงถือได้ว่าวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ เป็นวันที่บริษัทฯ ทั้งสองได้มีการตกลงราคากันเข้าหลักเกณฑ์ตามนัยคำสั่งของกระทรวงมหาดไทย ดังกล่าว ส่วนวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๓๐ เป็นวันที่บริษัท เดินอากาศไทย จำกัด จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของตน และวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๐ ก็เป็นวันที่บริษัท การบินไทย จำกัด จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของตนเท่านั้น มิได้มีการตกลงร่วมกันแต่อย่างใด ดังนั้น วันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๐ จึงไม่ใช่วันที่บริษัทฯ ทั้งสองได้มีการตกลงราคาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณฯ (ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึง) เพราะในวันดังกล่าวต่างฝ่ายต่างประชุมผู้ถือหุ้นของตนเท่านั้น

หมายเหตุ ฝ่ายข้างมากมี ๔ เสียง ฝ่ายข้างน้อยมี ๓ เสียง และอีก ๒ ท่าน ไม่ออกเสียงความเห็นกองวิชาการ (กองนิติการ) ได้ให้นิติกรยืมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ทั้งหมดมาจากกองทะเบียนที่ดิน และได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า

๑. บริษัท เดินอากาศไทย จำกัด ได้แจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๓๐ ซึ่งที่ประชุมมีมติเห็นชอบในหลักการโอนทรัพย์สินและหนี้สินของบริษัทไปให้บริษัท การบินไทย จำกัด ทราบ และแจ้งด้วยว่า หากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การบินไทย จำกัด มีมติเห็นชอบแล้ว ให้แจ้งบริษัท เดินอากาศไทย จำกัด ทราบด้วย ทั้งนี้ ตามหนังสือ ที่ ผธ ๖๒๗๙/๑๘๕๒ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๓๐ เห็นว่า หนังสือนี้เป็นคำแนะนำของบริษัท เดินอากาศไทย จำกัด ที่จะทำสัญญากับบริษัท การบินไทย จำกัด

๒. บริษัท การบินไทย จำกัด ได้แจ้งมติที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๐ ซึ่งที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ บริษัท การบินไทย จำกัด รับโอนทรัพย์สินและหนี้สินของบริษัท เดินอากาศไทย จำกัด ตามมูลค่าที่ปรากฏในบัญชี (Book Value) โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ ตกลงให้ใช้มูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๐ เป็นราคาที่จะทำการโอนซึ่งกันและกัน ไปให้บริษัท เติบโตอากาศไทย จำกัด ทราน ตามหนังสือ บริษัท การบินไทย จำกัด ที่ กบ ๐๑/๙๙๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๐ ซึ่งบริษัท เติบโตอากาศไทย จำกัด ได้รับทราบแล้ว เมื่อวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๐

เห็นว่า การแจ้งรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของ บริษัท การบินไทย จำกัด นี้ เป็นการแสดงเจตนาทำคำสนองตอบรับ และย่อมเกิดเป็นสัญญาขึ้นแต่เวลาเมื่อคำบอกกล่าว สอนไปถึงผู้เสนอ (บริษัท เติบโตอากาศไทย จำกัด) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๖๑ วรรคหนึ่ง ดังนั้น จึงต้องถือราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๐ เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๒๔/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๒๖ หาใช้วันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๐ ดังที่กองทะเบียนที่ดินเสนอไม่

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓ การอายัดที่ดินจังหวัดภูเก็ต

เรื่องเสร็จที่ ๑๙/๒๕๓๑

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

จังหวัดภูเก็ตหารือเกี่ยวกับเรื่องอายัดที่ดิน ๒ ประเด็น คือ การนับระยะเวลารับอายัดจะต้องนับระยะเวลาตามมาตรา ๑๕๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ มิให้นับวันแรก (วันที่ขออายัด) รวมเข้าด้วยหรือต้องนับวันที่อายัดรวมเข้าด้วย อีกประเด็นหนึ่ง คือ การที่ผู้ขออายัดนำหลักฐานสำเนาคำฟ้องมาแสดงด้วยจะมีผลให้การอายัดสิ้นสุดลงหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๘/๒๕๓๑ เมื่อวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๓๑ (วาระ ๓.๑)

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ (กฎหมายเก่า) ให้รับอายัดไว้ได้มีกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ขออายัด ซึ่งทำให้การอายัดนั้นมีผลนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดไว้ แต่ในมาตรานี้มิได้บัญญัติเรื่องวิธีการคำนวณระยะเวลาเริ่มต้นเกี่ยวกับการรับอายัดไว้ชัดแจ้งว่าให้นับวันที่ขออายัดรวมเข้าด้วย หรือให้เริ่มนับวันใดเป็นต้นไป จึงต้องนำบทบัญญัติมาตรา ๑๕๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยมีให้นับวันแรกแห่งระยะเวลานั้นรวมเข้าด้วย

คำฟ้องที่ยื่นต่อศาลและศาลได้มีคำสั่งไว้ในคำฟ้องแล้ว ถือได้ว่าเป็นหลักฐานการยื่นฟ้องตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๔ การกำหนดราคาที่ดินเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรื่องเสร็จที่ ๖/๒๕๓๒

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

๑. จังหวัดปทุมธานีได้หารือกรมที่ดินว่า เมื่อวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดได้กำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในท้องที่ตำบลเชียงรากใหญ่ ตำบลบ้านปทุม และตำบลเชียงรากน้อย อำเภอสามโคก จังหวัดปทุมธานี ในหน่วยที่ ๑ เป็นหน่วยที่ดินติดถนนสายบางพูน - ศูนย์ศิลปาชีพพิเศษบางไทร (สายใหม่) ข้างละ ๑๒๐ เมตร ตารางวาละ ๓๗๕ บาท หรือไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท โดยปรากฏรูปถนนในแผนที่ประกอบบัญชีด้วย ซึ่งถนนสายดังกล่าวยังไม่มีมีการก่อสร้างและจังหวัดขอคงราคาหน่วยดังกล่าวไว้ตามเดิม แม้ยังไม่ปรากฏว่ามีถนน ส่วนในการประเมินทุนทรัพย์ฯ จังหวัดพิจารณาเห็นควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือราคาประเมินในหน่วยที่ ๕ ซึ่งเป็นหน่วยสุดท้ายของแต่ละตำบลหรือหน่วยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเป็นการชอบด้วยระเบียบและกฎหมายหรือไม่ประการใด

๒. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ในท้องที่อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และอำเภอคลองหลวง อำเภอสามโคก อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๓๑ ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๕ ตอนที่ ๑๘๓ วันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๑

๓. สำนักกลางประเมินราคาทรัพย์สินเห็นว่า การที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประเมินหน่วยราคาที่ดินไว้เป็นการล่วงหน้า โดยแสดงรูปถนนปรากฏในแผนที่ประกอบบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดิน และกำหนดหน่วยที่ดินติดถนนสายบางพูน - ศูนย์ศิลปาชีพพิเศษบางไทร (สายใหม่) ขึ้นโดยข้อเท็จจริง ถนนสายดังกล่าวยังไม่มีมีการก่อสร้าง นับเป็นการไม่ชอบด้วยระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้อ ๘ (๒) ซึ่งวางหลักเกณฑ์ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดหน่วยที่ดินตามสภาพความเป็นจริง เห็นควรแจ้งให้จังหวัดปทุมธานียกเลิกบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินฯ เฉพาะหน่วยที่ ๑ ที่ไม่ชอบด้วยระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วย

การกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ และจัดทำบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินฯ หน่วยดังกล่าว เสียใหม่ให้ถูกต้อง

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๒ เมื่อวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๓๒ (วาระ ๓.๔)

กองวิชาการได้เสนอคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาแล้ว ในคราวประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๓๒ เมื่อวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๓๒ ซึ่งที่ประชุมมีมติว่าเมื่อที่ดินบริเวณ ดังกล่าว (หน่วยที่ ๑) ยังมีได้มีถนนตัดผ่าน แต่ตามหลักฐานบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาด เพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๑ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๓๔ ตำบลเชียงรากใหญ่ ตำบลบ้านปทุม และตำบลเชียงรากน้อย อำเภอสามโคก ได้มีแผนที่แนบท้ายบัญชีดังกล่าวแสดงเขตถนนสายบางพูน - ศูนย์ศิลปาชีพพิเศษบางไทร (สายใหม่) ไว้ด้วย จึงเป็นการคลาดเคลื่อนต่อความเป็นจริง เห็นควรแนะนำให้จังหวัดปทุมธานี พิจารณา ดำเนินการแก้ไขให้เป็นการถูกต้อง

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕ ผลดี ผลเสีย ในการเพิกถอนรายการจดทะเบียน กรณี นาย ส. เป็นโจทก์ฟ้องกรมที่ดิน ต่อศาลแพ่ง

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๓๒

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

นาย ช. ได้ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจและมอบให้นาย ส. เก็บรักษาไว้ ได้ถูกลักขโมยไป โดยยังมีได้มีการเขียนข้อความใด ๆ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยอ้างว่ามีผู้ลักหนังสือมอบอำนาจมากรอกข้อความแล้วนำมาทำนิติกรรมขายฝาก นิติกรรมขายฝากที่จดทะเบียนไว้จะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๓๒ วันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๓๒ (วาระ ๓)

กรณีข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ถือไม่ได้ว่า เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย แต่ก่อนที่จะขีดฆ่ารายการจดทะเบียนทั้งสองรายการออก ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกถ้อยคำยินยอมของธนาคารกรุงไทย จำกัด นาย ช. และนาย ส. ไว้เป็นหลักฐานด้วย โดยเฉพาะนาย ส. ขอให้บันทึกไว้ด้วยว่ายินยอมเลิกคดีต่อกรมที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

เรื่องเสร็จที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

สำนักงานส่งเสริมการลงทุนหรือกรณีผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนเอกชนประเภทโรงเรียนนานาชาติเป็นสมาคม ซึ่งสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่ง จะขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อใช้ในการจัดตั้งโรงเรียนดังกล่าวได้หรือไม่ มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนที่ดินที่จะได้รับอนุญาตให้ถือครอง และขั้นตอนขอดำเนินการอย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๓ (วาระ ๓.๑)

ที่ประชุมมีความเห็นเป็นสองฝ่าย

ฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่า สมาคมที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน เป็นนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๗ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีสิทธิได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่สร้างโรงเรียนนานาชาติ ซึ่งเป็นการใช้เพื่อการกุศลสาธารณะได้ไม่เกิน ๕ ไร่ แต่การจะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๔๗) และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ตามมาตรา ๙๙ ประกอบกับมาตรา ๘๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ฝ่ายที่สองเห็นว่า การจะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องอยู่ในบังคับมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ การจะได้มาซึ่งที่ดินต้องอาศัยสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ เมื่อปัจจุบันไม่มีบทสนธิสัญญาดังกล่าวนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่อาจได้มาซึ่งที่ดินได้ แม้ว่าจะขออนุญาตรัฐมนตรีตามความในมาตรา ๘๖ วรรคสอง รัฐมนตรีก็ไม่มีอำนาจที่จะอนุญาต ซึ่งเรื่องทำนองนี้ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้แล้วคือคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๘/๒๔๙๒ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๙๓/๒๕๑๐ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๓๕/๒๕๑๓ ดังนั้น จึงเห็นว่าสมาคมที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนตามมาตรา ๙๗ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่อาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเพื่อใช้เป็นที่สร้างโรงเรียนนานาชาติได้

โดยที่เรื่องนี้จะเป็ นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป เมื่อมีความเห็นแตกต่างกันเป็นสองฝ่าย จึงมีมติให้ส่งเรื่องนี้ไปหา รือคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณา วินิจฉัยก่อน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ (ความเห็นกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ ๔๘๔/๒๕๓๓ สรุปได้ว่า เมื่อในปัจจุบันไม่มีสนธิสัญญาใดระบุให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ มีกรรมสิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ สมาคมที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนซึ่งเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๙๗ จึงไม่อาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

เรื่องที่ ๗ จดทะเบียนที่ดินอยู่ระหว่างจำนอง

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๓๓

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีผู้ขอได้ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เลขที่ ๖๔ ต่อสำนักงานจดทะเบียนที่ดินกลาง ซึ่งจากการตรวจสอบเอกสารของผู้ขอแล้วเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ควรดำเนินการให้ได้ แต่ตามสารบัญจดทะเบียนปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ และไม่ปรากฏรายการจดทะเบียนไถ่ถอนแต่อย่างใด มีการจดทะเบียนโอนเปลี่ยนมือมาแล้วหลายครั้ง และผู้ขายให้ถ้อยคำรับทราบที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว แต่ไม่สามารถติดต่อผู้รับจำนองหรือทายาทของผู้รับจำนองได้ เพราะไม่ทราบว่าเป็นใคร มีภูมิลำเนาอยู่ที่ใด รวมทั้งไม่ทราบว่ามีการชำระหนี้จำนองหรือทำการใด ๆ อันทำให้จำนองระงับไปหรือไม่ โดยผู้ขายยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ให้ตามความประสงค์ ซึ่งงานจดทะเบียนที่ดินกลางมีความเห็นควรดำเนินการให้ผู้ขอได้ แต่จะเป็นการขัดกับคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๓ (วาระ ๓.๒)

ที่ประชุมมีมติว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอได้ แต่ก่อนจดทะเบียนฯ ให้สอบถามที่อยู่ของผู้รับจำนองจากนายทะเบียนท้องถิ่นตามที่ปรากฏในหลักฐานสารบบที่ดินก่อน ถ้าทราบที่อยู่ก็ให้มีหนังสือสอบถามผู้รับจำนองว่าจะยินยอมให้ขายที่ดินรายนี้หรือไม่ แต่ถ้าไม่อาจทราบที่อยู่ได้ ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๘ นาย พ. กับพวก และนาง พ. กับพวก ขอรับโอนที่ดินจัดสรรตามคำพิพากษา

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๓๓

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

นาย พ. กับพวก และนาง พ. กับพวก มีหนังสือร้องเรียนต่อกรมที่ดินว่า บริษัท เอส พี โอ เอ็น จำกัด ทำสัญญาชำระเงินมัดจำจองซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร หมู่บ้านศิริทรัพย์ แล้วไม่ยอมทำสัญญาจะซื้อขายให้ บางรายปลูกสร้างบ้านเสร็จแล้ว แต่ไม่ติดตั้งมาตรวัดกระแสไฟฟ้าและประปา บางรายยังไม่ปลูกสร้างบ้าน ติดต่อทวงถามให้ปฏิบัติตามสัญญาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๘ ก็ผิดผ่อนเรื่อยมาจนปิดสำนักงาน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๒ นาย พ. จึงฟ้องบังคับจนศาลมีคำพิพากษาตามยอมให้โอนได้ แต่เจ้าพนักงานที่ดินไม่จดทะเบียนให้ เพราะเป็นที่ดินจัดสรรโครงการส่วนที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ (วาระ ๓)

๑. การได้ที่ดินมาโดยคำพิพากษตามยอม ถือว่าเป็นการได้มาโดยนิติกรรมตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. เจตนารมณ์ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ก็เพื่อที่จะคุ้มครองผู้บริโภคซึ่งตามประกาศของคณะปฏิวัตินี้ดังกล่าวข้อ ๑๐ ก็บัญญัติแต่เพียงว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ” มิได้มีบทบัญญัติห้ามผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ยังมิได้รับใบอนุญาตแต่อย่างใด ประกอบกับเรื่องนี้ศาลได้มีคำพิพากษตามยอมไว้แล้ว ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้ แต่ก่อนดำเนินการจดทะเบียนให้บันทึกถ้อยคำผู้รับโอนไว้ด้วยว่า ผู้รับโอนยินยอมที่จะรับโอนที่ดินตามสภาพที่เป็นอยู่และไม่ติดใจเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินแปลงนี้

๓. ให้กองนิติการประสานงานกับกองควบคุมธุรกิจที่ดินเพื่อดำเนินคดีกับผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๙ หรือการจดทะเบียนตามคำพิพากษตามยอม

เรื่องเสร็จที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

นางสาว ส. ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินเฉพาะส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๖๔๙ อำเภออินทร์บุรี ซึ่งมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ๔ คน ให้แก่ นาย ย. ตามคำพิพากษตามยอม แต่จากการสอบสวนปรากฏว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวศาลได้มีคำพิพากษาให้บุคคลรวม ๑๐ คน ได้มาโดยการครอบครองในที่ดินบางส่วนและคดีถึงที่สุดแล้วรวม ๕ คดี และเนื่องจากผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามคำพิพากษาดังกล่าวยังไม่มาจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นปัญหาว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้นางสาว ส. ได้หรือไม่ และจะเป็นการละเมิดสิทธิของผู้ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์แต่ยังมีได้จดทะเบียนหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๔ เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๓ (วาระ ๓.๒)

โดยที่เรื่องนี้มีความเห็นแตกต่างกันเป็นสองฝ่าย จึงมีมติให้ส่งเรื่องนี้ไปหาหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาวินิจฉัยก่อน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๓๘๔/๒๕๓๔ สรุปได้ว่า “....พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ครอบครองปรปักษ์ทั้งหมดเสียก่อนเพื่อให้ทราบจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เหลืออยู่ที่นางสาว ส. และเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมผู้อื่นยังคงมีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว แล้วจึงจะรับจดทะเบียนการโอนขายที่ดินเฉพาะส่วนระหว่างนางสาว ส. กับนาย ย. ตามคำพิพากษตามยอมได้ต่อไป”

เรื่องที่ ๑๐ การอายัดที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๗/๒๕๓๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

นาย ช. คนต่างด้าวสัญชาติอินเดีย โดยนางสาว น. ผู้รับมอบ ได้ยื่นคำขออายัดที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๕๙๑๓ และ ๒๑๕๙๑๘ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีชื่อบริษัท อ็อกซ์ฟอร์ด แมนู แฟคเจอร์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยอ้างว่าบริษัทฯ ผิดสัญญาไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ตน ตามกำหนด ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้ส่งรับอายัดไว้ และผู้ขออายัดได้นำสำเนา ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมศาลแพ่งและคำฟ้องคดีหมายเลขดำที่ ๒๔๓๙๒/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๓๓ มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ต่อมานาย ส. กรรมการบริษัทฯ ได้มีหนังสือ ฉบับลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๓๔ ขอให้สั่งยกเลิกการรับอายัดที่ดินดังกล่าว เนื่องจากผู้ขออายัดเป็นคนต่างด้าวไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ เพราะขัดต่อมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นการรับอายัดไว้ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๔ เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๔ (วาระที่ ๓.๓)

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ขออายัดนำมาแสดง ระบุว่า ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อนำบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์แทนตามสัญญานี้ได้ ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนผูกพันคู่กรณี ผู้จะซื้อจะมีสิทธิที่จะโอนการซื้อขายที่ดินให้แก่ผู้รับโอนได้ตามข้อสัญญา และสัญญาดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมาย ไม่เป็นโมฆะ (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๐ /๒๕๐๒ และ ๖๑๗/๒๕๐๒) จึงเห็นว่าผู้ขออายัดยอมเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การส่งรับอายัดดังกล่าว จึงเป็นการชอบด้วยกฎหมาย แต่เรื่องนี้บริษัทฯ อ้างว่าเป็นการรับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การอายัดที่ดินดังกล่าวพิจารณาได้ ๒ ประเด็น คือ

๑. การอายัดเพื่อจะไปฟ้องบังคับโอนที่ดินให้ตนเองซึ่งเป็นคนต่างด้าวนั้น รับอายัดไม่ได้

๒. การขออายัดเพื่อจะไปฟ้องบังคับโอนให้บุคคลอื่นตามที่ปรากฏในสัญญานั้น รับอายัดได้

เมื่อเจ้าหน้าที่ส่งรับอายุได้ไว้ถือว่า เป็นการรับอายุในประเด็นที่สอง การอายุจึงชอบ แต่เมื่อผู้ขออายุไปฟ้องคดีปรากฏว่าเป็นการฟ้องเพื่อโอนให้แก่ตนเอง จึงถือว่าเป็นการฟ้องไม่ตรงตาม ประเด็นที่ขออายุในประเด็นที่สอง ดังนั้น การอายุจึงสิ้นสุดลงตามความเห็นของกองทะเบียนที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑๑ การเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์

เรื่องเสร็จที่ ๑๙/๒๕๓๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

นาย อ. ร้องเรียนเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๑๐ ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ว่า ตามสภาพความเป็นจริงแล้วโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งขนาดกว้าง ๕ เมตร ยาวประมาณ ๑๕๐ เมตร เป็นทางที่ประชาชนใช้สัญจรทั่วไปประมาณ ๑๐๐ เมตร ส่วนระยะต่อไปประมาณ ๕๐ เมตร ผู้ร้องได้ครอบครองอยู่ไม่มีสภาพเป็นทางที่ประชาชนใช้สัญจรแต่อย่างใด และโฉนดที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๕๑๑๓ ซึ่งผู้ร้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นมีความสภาพเป็นทางที่ประชาชนทั่วไปใช้สัญจรอยู่ จึงขอให้กรมที่ดินพิจารณาเพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อเป็นการถูกต้องตามสภาพที่ดิน

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๓๔ เมื่อวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๓๔ (วาระ ๓.๒)

๑. เมื่อโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๑๑๓ ในส่วนที่มีสภาพเป็นทางสาธารณะยังปรากฏชื่อของนาย อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยไม่ปรากฏทางทะเบียนว่าเป็นทางสาธารณะแต่อย่างใด จึงยังถือไม่ได้ว่าเป็นทางสาธารณะ เนื่องจากนาย อ. ได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมาย และโดยที่คำพิพากษาของศาลฎีกาเป็นเพียงแนวเทียบเคียงในการพิจารณาเท่านั้นจึงไม่สามารถบังคับได้ในกรณีนี้

๒. ให้กองสำรวจและควบคุมที่ดินของรัฐสอบถามกรุงเทพมหานครว่าระยะ ๕๐ เมตรของทางสาธารณะตามโฉนดเลขที่ ๕๑๑๐ ประชาชนได้เลิกใช้ประโยชน์แล้วหรือไม่ และหากจะดำเนินการออกพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพเพื่อแลกเปลี่ยนที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว หากกรุงเทพมหานครตอบยืนยันชัดเจนว่าประชาชนได้เลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้วและไม่ขัดข้อง ก็ให้กองสำรวจและควบคุมที่ดินของรัฐดำเนินการออกพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพและแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวต่อไปได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑๒ การแจ้งราคาซื้อขายที่ดินเป็นเท็จ

เรื่องเสร็จที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าไม่มีสิ่งปลูกสร้างแต่ข้อเท็จจริงมีอยู่ ๑ หลัง และแจ้งราคาซื้อขายให้ต่ำกว่าที่ตกลงซื้อขายกันจริง เพื่อจะได้เสียค่าธรรมเนียมและภาษีน้อยลง

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๓๕ (วาระ ๓.๑)

การทวนติกรรมรายนี้คู่สัญญาได้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีบ้านอยู่ ๑ หลัง บนที่ดินนั้น อาจตีความได้สองนัยคือ

๑. ที่แจ้งว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า ไม่ได้ขายสิ่งปลูกสร้างด้วย
๒. ในที่ดินนั้นไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ตามไม่ว่าจะตีความตามข้อ ๑ หรือข้อ ๒ แม้จะเป็นการแจ้งเท็จเพราะมีสิ่งปลูกสร้างอยู่ก็ตาม กรมที่ดินก็ไม่เกิดความเสียหายเพราะไม่มีกรณีที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมโอนสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากกรณีนี้คู่สัญญายังไม่ประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ แต่คู่สัญญาต้องการจะให้สิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ซื้อโดยวิธีใดหรือไม่ ยังไม่ปรากฏข้อเท็จจริงในขณะนี้ ประกอบกับการแจ้งราคาซื้อขายต่ำกว่าที่ตกลงกัน เห็นว่า เป็นการขอจดทะเบียนขายเฉพาะที่ดินเท่านั้น กรณีจึงยังไม่อาจถือว่าเป็นการแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑๓ การขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครอง

เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๓๕

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

๑. การที่ศาลอุทธรณ์ ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดยืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นว่า ให้นาย ช. จำเลย ไปถอนคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ต่อนายอำเภอแม่สาย หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยนั้น ถือว่าศาลได้มีคำพิพากษาเป็นอย่างอื่นตามนัยมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และใบแทน ได้ถูกยกเลิกไปโดยผลของคำพิพากษาแล้วหรือไม่

๒. น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๗๖๘ ตำบลโป่งผา ที่ได้ออกให้แก่ นาย ช. ไปนั้น มีผลตามกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๓๕ (วาระ ๔.๔)

การที่ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดยืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นว่า ให้นาย ช. ไปถอนคำขอออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับที่ ๓๖๑๘/๒๕๒๗ พร้อมเอกสารทั้งหมดต่อนายอำเภอแม่สาย หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยถือว่าศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่นตามนัยมาตรา ๖๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใบแทน น.ส. ๓ เลขที่ ๓๓๔ จึงถูกยกเลิกตามคำพิพากษาดังกล่าว เมื่อใบแทน น.ส. ๓ เลขที่ ๓๓๔ ถูกยกเลิก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๗๖๘ ตำบลโป่งผา ก็ถูกยกเลิกไปโดยปริยาย

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑๔ วิธีจัดแจ้งครอบจำนองและวิธีจดทะเบียนปลดจำนอง

เรื่องเสร็จที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

คำสั่งที่ ๑๔/๒๕๐๐ เรื่อง การจัดแจ้งครอบจำนองและวิธีการจดทะเบียนปลดจำนอง
ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ข้อ ๙ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน
๒๕๓๕ (วาระ ๔.๕)

ให้กองทะเบียนที่ดินเพิ่มความเข้าใจเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติในการทำบันทึกข้อตกลง
และการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามคำสั่งที่ ๑๔/๒๕๐๐ เรื่อง วิธีการการจดทะเบียนแจ้งครอบจำนองและวิธีการ
จดทะเบียนปลดจำนอง ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ข้อ ๙ และข้อ ๗

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑๕ การจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองโดยไม่ได้ น.ส. ๓ ก. ฉบับผู้ถือมา

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๓๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

จังหวัดนครราชสีมาหารือกรณีการจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองโดยไม่ได้ น.ส. ๓ ก. ฉบับผู้ถือมา เจ้าหน้าที่ดำเนินการรับคำขอออกใบแทนและประกาศออกใบแทนไม่มีกรณีคัดค้าน จึงสร้างใบแทนและออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ไปแล้ว จังหวัดเห็นควรจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงน่าจะมีส่วนออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ได้ โดยอาศัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ข้อ ๘ (๔) โดยอนุโลม การออกใบแทนดังกล่าวจึงน่าจะชอบด้วยกฎหมาย และจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองให้ได้ แต่กรณีดังกล่าวยังไม่มีกรวางแนวทางปฏิบัติไว้ จึงหาหรือว่า กรณีดังกล่าวข้างต้นจะสามารถออกใบแทนให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๖ เมื่อวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ (วาระ ๔.๑)

การที่เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้กับผู้ขอได้นั้น จะต้องได้ความตามนัย มาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์จะต้องเป็นอันตราขาย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ๆ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ไม่ปรากฏว่า น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๗๙๗ ตำบลโนนแดง อำเภอประทาย จังหวัดนครราชสีมา เป็นอันตราขาย ชำรุด หรือสูญหาย ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการออกใบแทนตามนัยดังกล่าวได้ การที่เจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการออกใบแทน น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวจึงไม่ชอบ เมื่อผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจจดทะเบียนดังกล่าวให้ผู้ขอได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑๖ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าขอแบ่งแยกทุกประเภท

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๓๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าขอการแบ่งแยกทุกประเภท เช่น แบ่งแยกในนามเดิม การแบ่งขาย และแบ่งให้ แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ฯลฯ จะต้องเรียกเก็บอย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๖ เมื่อวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ (วาระ ๔.๓)

ตามมาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ระบุว่า ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดิน ออกเป็นหลายแปลงให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ และจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียก่อน แล้วจึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่นั้น เห็นว่า การแบ่งแยกในประเภทซึ่งไม่มีบุคคลอื่นนอกจากที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ยื่นคำขอ แบ่งแยกไว้แล้ว เช่น กรณีแบ่งในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิ์รวม เป็นต้น ในวันจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าขอจดทะเบียนแบ่งแยกอีก แต่ถ้าการแบ่งแยกในประเภทที่มีบุคคลอื่น ซึ่งมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมายื่นคำขอด้วย เช่น กรณีแบ่งให้ แบ่งขาย แบ่งโอนมรดก เป็นต้น ในวันจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าคำขอจดทะเบียนแบ่งแยก เนื่องจากมีคู่กรณีที่ต้องมาขอทำสัญญา และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑๗ หรือผู้มีอำนาจจัดการห้างหุ้นส่วนฯ และบริษัท เป็นบุคคลเดียวกัน

เรื่องเสร็จที่ ๕/๒๕๓๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

นาย ป. ขอทราบความหมายของบทบัญญัติ มาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๓๕ มีความหมายว่าอย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๖ เมื่อวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ (วาระ ๕)

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลนั้นโดยเฉพาะ หาได้บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับนิติบุคคลที่มีผู้แทนของนิติบุคคลเป็นบุคคลเดียวกันขัดกันไม่ ดังนั้น การที่นิติบุคคลใดกระทำนิติกรรมใด ๆ กับนิติบุคคลอื่นโดยมีผู้แทนของนิติบุคคลเป็นบุคคลเดียวกัน จึงสามารถกระทำได้ไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ แต่อย่างใด

ในการพิจารณาเรื่องนี้ ท่านรองอธิบดี (นายนิกร เวชภูติ) ได้เสนอปัญหาที่เกี่ยวข้องกับมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีก ๓ ประการ ให้คณะกรรมการฯ พิจารณาหาข้อยุติเพื่อให้ได้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป คือ

๑. นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินที่ประสงค์จะจำนองที่ดินของตนกับธนาคาร เพื่อประกันหนี้ของบริษัท เอ ซึ่งมี นาย ก. เป็นกรรมการผู้จัดการบริษัท เอ ดังนั้นจะกระทำได้หรือไม่ ที่ประชุมเห็นว่า นาย ก. สามารถนำที่ดินของตนไปจำนองกับธนาคารเพื่อประกันหนี้ บริษัท เอ ได้ เพราะกรณีนี้มิใช่เป็นเรื่องประโยชน์ได้เสียของบริษัท เอ ขัดกับประโยชน์ได้เสียของ นาย ก. ซึ่งเป็นผู้แทนของบริษัท เอ กรณีจึงไม่ต้องด้วยบัญญัติมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๒. บริษัท เอ มี นาย ก. เป็นกรรมการผู้จัดการ ประสงค์จะจำนองที่ดินของบริษัทกับธนาคารเพื่อประกันหนี้ของ นาย ก. โดยนาย ก. เป็นผู้แทนลงนามแทนบริษัท เอ ดังนั้นจะกระทำได้หรือไม่ ที่ประชุมเห็นว่า กรณีนี้ถือได้ว่าประโยชน์ได้เสียของนาย ก. ซึ่งเป็นผู้แทน ของบริษัท เอ ขัดกับ

ประโยชน์ของบริษัท เอ จึงไม่สามารถจดทะเบียนจําเองรายนี้ได้ ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔

๓. บริษัท เอ ประสงค์จะจําเองที่ดินของบริษัทกับธนาคารเพื่อประกันหนี้ของบริษัท บี โดยทั้งบริษัท เอ และ บริษัท บี มี นาย ก. เป็นผู้แทน ลงนามแทนบริษัท เอ และบริษัท บี ดังนี้ จะกระทำหรือไม่ ที่ประชุมเห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ บัญญัติถึงกรณีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลนั้นโดยเฉพาะ หาได้บัญญัติถึงกรณีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับนิติบุคคลที่มีผู้แทนของนิติบุคคลเป็นบุคคลเดียวกันขัดกันไม่ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนจําเองรายนี้ได้ ไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ แต่อย่างใด

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ เวียน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖ เรื่อง การจดทะเบียนตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เรื่องที่ ๑๘ การขอรับมรดกที่ดินตามหลักฐาน “นาซาร์”

เรื่องเสร็จที่ ๑๙/๒๕๓๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อผู้ขอรับโอนมรดกที่ดินนำหลักฐานพินัยกรรมตามหลักกฎหมายอิสลามคือ “นาซาร์” มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการรับจดทะเบียนโอนมรดกให้เป็นไปตาม “นาซาร์” ได้ หรือจะต้องให้ผู้ขอไปร้องต่อศาลเพื่อให้ตะเตียตุธรรมวินิจฉัยก่อน เป็นเรื่อง ๆ ไป

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๖ เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๖ (วาระ ๔.๓)

การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อ “นาซาร์” สมบูรณ์เป็นพินัยกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกตามหลักฐาน “นาซาร์” ได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้ตะเตียตุธรรมวินิจฉัยชี้ขาดข้อกฎหมายก่อน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑๙ หารือการขอจดทะเบียนภาระจำยอม บริษัท แส่นสำราญ จำกัด

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วนเพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดหรือที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้หรือไม่อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๓๗ (วาระ ๔.๑)

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่า นิติบุคคลอาคารชุดบ้านไข่มุกได้มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวได้บัญญัติห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดบ้านไข่มุกจึงไม่อาจนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๓๐๒ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุดมาจดทะเบียนเป็นสามทรัพย์เรื่องทางเดินบางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๑๕๑ ได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดเป็นอสังหาริมทรัพย์และมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งสามารถนำมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกประเภทได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะจดทะเบียนภาระจำยอมให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๑๕๑ อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ ของบริษัท แส่นสำราญ จำกัด บางส่วนตกเป็นภาระทรัพย์สินของห้องชุดแต่ละห้องของอาคารชุดบ้านไข่มุกได้โดยอนุโลม ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๐๔

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒๐ ขอให้จดทะเบียนระงับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

ผู้ที่ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในคดีแพ่ง มีความประสงค์ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ผู้ซื้อมิได้นำหนังสือรับรองหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่มีหนังสือรับรองหนี้ดังกล่าวได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๓๗ (วาระ ๔.๓)

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่า ศาลแพ่งได้มีหนังสือ ที่ ยธ ๐๒๐๘/๓๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๖ ถึงเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนระงับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ นาง อ. ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนระงับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ นาง อ. ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒๑ การเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษา

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนระหว่าง นาง ม. (ผู้จัดการมรดกนาย ล.) ผู้ขาย กับ นาย ช. ผู้ซื้อแล้ว คำพิพากษาของศาลดังกล่าวจะมีผลให้การจดทะเบียนแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์และแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่าง นาย บ. นาย ช. และนาง ม. ต้องถูกเพิกถอนไปด้วยหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๗ (วาระ ๔.๑)

เมื่อศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนการซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๙๒๔ เฉพาะส่วนระหว่างนาง ม. (ผู้จัดการมรดกนาย ล.) กับ นาย ช. โดยให้ที่ดินเฉพาะส่วนดังกล่าวกลับคืนเป็นมรดกของนาย ล. ตามเดิมแล้ว คำพิพากษาของศาลดังกล่าวจึงจะมีผลบังคับไปถึงบุคคลภายนอกที่มีได้เป็นคู่ความในคดีนี้ด้วยแต่อย่างใดไม่ ประกอบกับข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่า นาย บ. มิได้ซื้อที่ดินส่วนที่เป็นทรัพย์มรดกของนาย ล. และมีได้เป็นคู่ความในคดีนี้ อีกทั้ง ศาลอุทธรณ์ก็ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ระหว่างนาง ม. กับ นาย บ. และรายการอื่น ๆ ด้วยแต่อย่างใดไม่ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจอ้างเอาคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์มาเพิกถอนรายการจดทะเบียนอื่น ๆ นอกเหนือจากคำพิพากษาได้ แต่เพื่อให้กรณีของเรื่องนี้เป็นไปตามนัยคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ดังกล่าวจึงเห็นควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขชื่อจาก “นาย ช.” มาเป็นชื่อ “นาง ม. ผู้จัดการมรดกนาย ล.” ทุกรายการ

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒๒ ผู้จัดการมรดก (มีพินัยกรรม) ขยายทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม

เรื่องเสร็จที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

ในกรณีที่เจ้ามรดกตามพินัยกรรมระบุให้ผู้จัดการมรดกนำทรัพย์สินโดยเฉพาะโฉนดที่ดินตามพินัยกรรมมาก่อตั้งมูลนิธิ ผู้จัดการมรดกจะนำโฉนดที่ดินนั้นมาขายเพื่อนำเงินส่วนหนึ่งมาบริจาคให้กับมัสยิด โรงเรียนสอนศาสนา และกิจการกุศลอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในพินัยกรรม และประนีประนอมยอมความกับผู้ครอบครองปรปักษ์ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๓๗ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๓๗ (วาระ ๔.๒)

มติที่ประชุมมีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย

ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่า แม้พินัยกรรมของนาย ห. จะระบุให้นำที่ดินมรดกมาจัดตั้งมูลนิธิ แต่เมื่อการจัดการมรดกดังกล่าวมีเหตุขัดข้อง กล่าวคือ ผู้จัดการมรดกอ้างว่าที่ดินตามพินัยกรรม นาย ม. นาย ป. ได้ร้องต่อศาลขอได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ผู้จัดการมรดกก็มีอำนาจที่จะขายที่ดินนั้นเพื่อนำเงินที่ขายได้ไปประนีประนอมยอมความกับผู้ร้องครอบครองปรปักษ์ และนำเงินส่วนที่เหลือมาบริจาคให้มัสยิด โรงเรียนสอนศาสนา และกิจการกุศลอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในพินัยกรรมได้ เพราะถือว่าผู้จัดการมรดกกระทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัด หรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม และเพื่อจัดการทรัพย์มรดกทั่วไป ตามมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๓๖/๒๔๙๑ และฎีกาที่ ๑๗๐๑/๒๕๒๐) ส่วนผู้จัดการมรดกจะนำเงินที่ขายได้ไปดำเนินการดังที่กล่าวอ้างหรือไม่ เป็นเรื่องที่มีผู้มีส่วนได้เสียจะต้องว่ากล่าวเอากับผู้จัดการมรดก มิใช่เรื่องของพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณา

ฝ่ายที่สอง เห็นว่า เมื่อนาย ห. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมระบุไว้โดยชัดแจ้งว่า ให้นำที่ดินมรดกมาจัดตั้งมูลนิธิ ผู้จัดการมรดกย่อมต้องจัดการไปตามคำสั่งตามพินัยกรรม ไม่มีอำนาจนำที่ดินนั้นไปจำหน่ายจ่ายโอนให้แก่บุคคลภายนอก เพราะเป็นการจัดการนอกเหนือคำสั่งในพินัยกรรม ซึ่งไม่อาจกระทำได้ (ตามนัยบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เดือนกันยายน ๒๕๑๕ เรื่อง ผู้จัดการมรดกโอนทรัพย์ในกองมรดกให้บุคคลภายนอกพินัยกรรม)

เมื่อมีความเห็นเป็นสองฝ่าย ที่ประชุมจึงมีมติให้นำปัญหาเรื่องนี้หารือสำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกาต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จ ที่ ๘๔๗/๒๕๓๗ “.....เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า
มีการฟ้องร้องคดีอยู่ในศาล จึงไม่อาจพิจารณาให้ความเห็นทางกฎหมายในเรื่องดังกล่าวได้ เพราะเป็น
กรณีเข้าลักษณะตามข้อ ๙ (๑) แห่งระเบียบคณะกรรมการกฤษฎีกา ว่าด้วยการรับปรึกษาให้ความเห็น
ทางกฎหมายของกรรมการร่างกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่า กรรมการร่างกฎหมายจะไม่พิจารณา
ให้ความเห็นทางกฎหมายในเรื่องที่มีการฟ้องคดีอยู่ในศาล”

เรื่องที่ ๒๓ หารือการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินราย นางสาว ศ. กับพวก

เรื่องเสร็จที่ ๑๒/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่นาง บ. ได้ขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๗๐๓ ให้แก่ นางสาว ศ. กับพวกรวม ๒๔ คน โดยวิธีให้ผู้ซื้อเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแล้วมาขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นแปลงย่อย เช่นนี้ นาง บ. จะต้องยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินก่อนหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๓๗ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๓๗ (วาระ ๔.๑)

การที่นาง บ. จัดจำหน่ายที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๗๐๓ โดยให้ผู้ซื้อเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมหลายครั้ง จนมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงดังกล่าว คือ นางสาว ศ. กับพวกรวม ๒๔ คน เสร็จแล้วได้มายื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นที่ดินแปลงย่อย ๒๕ แปลง โดยมีการกันพื้นที่บางส่วนให้เป็นถนนั้น ถือได้ว่านาง บ. ดำเนินการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป โดยมีการจัดให้มีสาธารณูปโภคซึ่งเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) เมื่อที่ดินดังกล่าว นาง บ. ผู้จัดสรรที่ดินมิได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน นาง บ. ย่อมมีความผิดฐานทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการตามข้อ ๑๐ ประกอบข้อ ๓๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) นาง บ. จะอ้างว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินจัดสรรรายเก่าซึ่ง นาง น. และนาง บ. ได้แจ้งการจัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ไว้แล้ว ตาม จ.ส. ๑ เลขรับที่ ๑๐๘ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๑๖ จึงไม่ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนั้นอีก เพราะการรังวัดแบ่งแยกที่ดินในครั้งนี้ไม่ตรงกับแผนผังและโครงการตามที่ได้ยื่นแบบแสดงรายการและแสดงหลักฐานการจัดสรรที่ดินไว้ตาม จ.ส. ๑ เลขรับที่ ๑๐๘ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๑๖ นาง บ. จึงมิได้รับประโยชน์จากข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) (ตามนัยหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๕๐๑/๒๘๐ ลงวันที่ ๓๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗) เห็นควรให้กองนิติการประสานงานกับกองควบคุมธุรกิจที่ดินดำเนินคดีกับนาง บ. ผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

สำหรับประเด็นเรื่องการขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๗๐๓ นั้น เมื่อขณะนี้โฉนดที่ดินมีชื่อ นางสาว ศ. กับพวกรวม ๒๔ คน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมย่อมมีสิทธิยื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้ตามมาตรา ๑๓๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการจดทะเบียนให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอด้วยว่า ผู้ขอยอมรับที่ดินตามสภาพที่ขอรังวัดแบ่งแยกโดยไม่ติดใจเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินแปลงนี้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒๔ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง

เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

ในการจดทะเบียนจำนองที่คู่กรณีได้ระบุวงเงินที่ผู้รับจำนองแต่ละรายรับจำนองไว้ แยกจากกันในสัญญาฉบับเดียวกัน ดังนี้ ถือว่าเป็นการจำนองรายเดียวหรือหลายราย และพนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๗ (วาระ ๔.๓)

การที่บริษัท โมเดอร์นโฮมดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ยื่นคำขอจดทะเบียนจำนอง เป็นประกันรวม ๕ โฉนด กับผู้รับจำนอง ๕ ราย โดยกำหนดแยกวงเงินการรับจำนองของผู้รับจำนองแต่ละราย และอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกัน แม้จะมีผลทำให้ผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นผู้รับจำนองในลำดับเดียวกัน แต่ก็ไม่ถือว่าการจำนองดังกล่าวเป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้แต่เพียงรายหนึ่งรายเดียวและผู้รับจำนองแต่ละรายก็ได้เป็นเจ้าหนี้ร่วมกัน ดังนั้น ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจำนองในกรณีเช่นนี้จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากวงเงินจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายโดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ. ๒๕๓๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่ามีผู้รับจำนอง ๕ ราย แต่ละราย คิดคำนวณค่าธรรมเนียมแล้วเกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท จึงต้องเรียกเก็บรายละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงิน ค่าธรรมเนียมทั้งสิ้น ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒๕ ร้องเรียนการอายัดที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๕/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีที่ผู้ขายที่ดินขออายัดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยอ้างว่า ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนจึงขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องต่อศาลให้บังคับผู้ซื้อชำระราคาที่ดินกรณีหนึ่ง หรือขออายัดเพื่อให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายอีกกรณีหนึ่ง เจ้าพนักงานที่ดินจะรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๓๗ (วาระ ๔.๒)

กรณีที่ผู้ขายที่ดินขออายัดที่ดินเพื่อไปฟ้องศาลให้บังคับผู้ซื้อชำระราคาที่ดินที่ยังชำระไม่ครบถ้วน ไม่ถือว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัด อีกทั้งการฟ้องบังคับให้ชำระราคาที่ดินก็เป็นการบังคับชำระหนี้ทั่วไป กรณีจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่เจ้าพนักงานที่ดินจะรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีที่ผู้ขายที่ดินอ้างว่าผู้ซื้อชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนจึงได้ขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องบังคับให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายนั้น แสดงให้เห็นว่าผู้ขายที่ดินประสงค์จะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าผู้ขายที่ดินเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องรับอายัดที่ดินในกรณีดังกล่าว

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒๖ ผู้จัดการมรดก (มีพินัยกรรม) ขยายทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม

เรื่องเสร็จที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เรื่องสืบเนื่องจากการประชุม ครั้งที่ ๕/๒๕๓๗ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๓๗ (เรื่องที่ ๒๘)

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๓๘ (วาระ ๕.๑)

คณะกรรมการกฤษฎีกาแจ้งว่า ไม่อาจพิจารณาให้ความเห็นทางกฎหมายในเรื่องดังกล่าวได้ เพราะเป็นกรณีเข้าลักษณะตามข้อ ๙ (๑) แห่งระเบียบคณะกรรมการกฤษฎีกาว่าด้วยการรับปรึกษาให้ความเห็นทางกฎหมายของกรมการร่างกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่า กรมการร่างกฎหมายจะไม่พิจารณาให้ความเห็นทางกฎหมายในเรื่องที่มีการฟ้องร้องเป็นคดีอยู่ในศาล ดังนั้น จึงเห็นควรให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ สอบถามผลคดีที่มีการฟ้องร้องเกี่ยวกับที่ดินแปลงนี้จาก นาง อ. กับพวก ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าคดีถึงที่สุดหรือไม่อย่างไร และเมื่อคดีเป็นที่ยุติประการใด ให้หารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาต่อไป (ความเห็นกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๘๔๗/๒๕๓๗)

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒๗ การตรวจการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้และอากรแสตมป์

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๓๘

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ได้มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญา ให้ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ผู้ซื้อ เป็นผู้เสียเงินค่าธรรมเนียม ธนาคารฯ จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียเงินค่าธรรมเนียม ตามมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๕ หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๓๘ (วาระ ๔.๑)

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่า การจดทะเบียนซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๖ ตำบลกระปี่ใหญ่ อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ ได้มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขาย ฉบับลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๓๕ ให้ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ผู้ซื้อ เป็นผู้เสียเงินค่าธรรมเนียมแล้ว ข้อตกลงดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันธนาคารฯ ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงเช่นนั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อบทบัญญัติในมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๕ ได้บัญญัติให้ธนาคารฯ ที่เข้าเกี่ยวข้องกับกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมแล้ว การจดทะเบียนซื้อขายที่ดินรายนี้ธนาคารฯ ก็ย่อมได้ประโยชน์จากบทบัญญัติดังกล่าวในอันที่จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ทำนองเดียวกับเรื่องการแก้ไขทุนทรัพย์ในสัญญาซื้อขายที่ดิน (ระหว่าง นาย ช. ผู้ขาย กับ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ผู้ซื้อ) ตอบข้อหารือจังหวัดพิษณุโลก ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๔๘๐๖ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๑

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒๘ ขอย้ายที่ดินราย นาย จ.

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๓๘

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีที่นาย พ. ผู้จะซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๘๖๓ และ ๑๐๓๘๖ ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ จากนาย ว. กับนาง ห. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย ฉบับลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๓๖ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวให้แก่ นาย จ. อีกทอดหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขาย ฉบับลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๗ นั้น ถือได้หรือไม่ว่านาย จ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขอย้ายอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจะรับอายุัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ (วาระ ๔.๒)

การที่นาย จ. ขอย้ายที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๘๖๓ และ ๑๐๓๘๖ ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ โดยอ้างว่าเดิมนาย พ. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนาย ว. และนาง ห. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย ฉบับลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๓๖ ต่อมานาง พ. ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวให้แก่ตนอีกทอดหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขาย ฉบับลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๗ จึงขอย้ายที่ดินเพื่อไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลขอให้บังคับจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ตนนั้น แม้นาย จ. จะมีได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับนาย ว. และนาง ห. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ ก็ได้บังคับถึงขนาดว่าผู้ขอย้ายต้องมีนิติสัมพันธ์กับเจ้าของที่ดินโดยตรง กฎหมายเพียงแต่บัญญัติว่าผู้ขอย้ายที่ดินต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้เท่านั้น ดังนั้น เมื่อเหตุผลที่นาย จ. ผู้ขอย้ายกล่าวอ้างมีมูลที่อาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้แล้ว กรณีเช่นนี้ย่อมถือได้ว่า นาย จ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงต้องรับอายุัดที่ดินในกรณีดังกล่าว

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒๙ หารือกรณีการแบ่งแยกที่ดินที่มีสภาพเป็นถนนราย บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แอล พี เอ็น จำกัด

เรื่องเสร็จที่ ๔/๒๕๓๘

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

ที่ดินส่วนที่กันพื้นที่ไว้เป็นสาธารณูปโภคประเภทถนน จะนำมาแบ่งแยกเพื่อรวมกับที่ดินแปลงข้างเคียงหรือเพื่อนำไปจำหน่ายจะกระทำได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๓๘ (วาระ ๔.๓)

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๘๘ ตำบลช่องนนทรี (บางโพพวง) อำเภอยานนาวา (เมือง) กรุงเทพมหานคร และโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๒๖ ตำบลช่องนนทรี (บางโพพวง) อำเภอพระโขนง (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร เป็นที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้กันพื้นที่ไว้เป็นสาธารณูปโภคประเภทถนน ซึ่งจะต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรร ตามข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) แล้ว การที่จะพิจารณาอนุญาตให้ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แอล พี เอ็น จำกัด แก้ไขเปลี่ยนแปลงผังเมือง โครงการ โดยการนำที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวมาขอแบ่งแยกให้ผิดแผกแตกต่างไปจากแผนผังโครงการที่ บริษัท นครไทยการลงทุน จำกัด ผู้จัดสรรที่ดิน (รายเก่า) ได้ยื่นไว้ตามแบบรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ (จ.ส. ๑) เลขที่ ๘๕ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๑๖ ได้หรือไม่ นั้น ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินที่จะพิจารณาอนุญาต อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุญาตให้บริษัทฯ ดำเนินการตามนัยดังกล่าวจะต้องไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ตามข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวด้วย

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓๐ ขอให้งดการบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อ (กรณีที่มีการดำเนินคดีในชั้นศาลเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะจดทะเบียน)

เรื่องเสร็จที่ ๑๕/๒๕๓๘

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

พนักงานเจ้าหน้าที่จะงดการบันทึกถ้อยคำคู่กรณีที่มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เพื่อให้รับทราบถึงกรณีที่มีการดำเนินคดีในชั้นศาลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่คู่กรณีดังกล่าวประสงค์
จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้หรือไม่

**มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม
๒๕๓๘ (วาระ ๔)**

ที่ประชุมมีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่ ๑ (๙ เสียง) เห็นว่า โดยที่กรมที่ดินถูกฟ้องเป็นจำเลยในคดีรวมอยู่ด้วย เมื่อเป็น
การป้องกันความเสียหายที่ผู้รับโอนจะกล่าวอ้างว่าได้รับโอนโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ปกปิดข้อเท็จจริง
ถึงเรื่องฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นในศาล จึงเห็นควรแจ้งให้ผู้รับโอนทราบถึงกรณีที่มี
เรื่องฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นในศาล และบันทึกไว้เป็นหลักฐาน แต่หากพนักงาน
เจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับโอนทราบแล้วแต่ผู้รับโอนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ควรให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจึงจดทะเบียน
ให้ผู้ขอต่อไป

ฝ่ายที่ ๒ (๒ เสียง) เห็นว่า ไม่ควรแจ้งให้ผู้รับโอนทราบ ตามนัยความเห็นฝ่ายที่หนึ่ง
เนื่องจากไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการเช่นนั้นได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบกับความเห็นที่ ๑

หมายเหตุ ถูกกลับหลักโดย เรื่องที่ ๑๐๖ เรื่อง การระงับการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรือการแจ้งให้
คู่กรณีที่ขอจดทะเบียนทราบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนมีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล

เรื่องที่ ๓๑ นาย ว. หารือเกี่ยวกับภาระจำยอมที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๔/๒๕๓๘

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ออกเป็นแปลงย่อยจำนวน ๖๖ แปลง (รวมแปลงคง) แล้วแยกกันถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละ ๑ - ๕ แปลง จากนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแปลงแบ่งแยกบางแปลงได้แบ่งแยกในนามเดิมออกเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องออกไปอีก ๑-๒ แปลง รวมเป็นที่ดินแปลงย่อยทั้งหมด ๗๓ แปลง (รวมแปลงคง) แล้วจำหน่าย และมีการกันพื้นที่เป็นถนนผ่านที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงอันเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคภายในโครงการ การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินดังกล่าว จึงมิใช่การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมธรรมดา แต่เป็นการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในลักษณะเป็นการโอนขายที่ดินบางแปลง บางแปลงเป็นการโอนให้ทายาท และบางแปลงไม่ได้มีการโอนจำหน่าย จะถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๘ (วาระ ๔.๓)

การที่จะพิจารณาว่าพฤติการณ์อย่างไร เป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่เป็นปัญหาข้อเท็จจริง หากข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่าพฤติการณ์ดังกล่าวเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็จะต้องถือปฏิบัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายในคราวประชุม ครั้งที่ ๖/๒๕๓๖ เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๓๖ กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่เกิดจากการจัดสรรที่ดินที่ผู้ดำเนินการได้จัดให้มีขึ้น ต้องตกอยู่ภายในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ซึ่งผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าว และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓๒ ผู้จัดการมรดกขายที่ดินของผู้รับพินัยกรรม

เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๓๘

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อเจ้ามรดกทำพินัยกรรมมีข้อกำหนดยกที่ดิน (เพียงบางส่วนของโฉนดที่ดิน) ให้แก่วัด ผู้จัดการมรดกจะนำที่ดินนั้น (ทั้งแปลง) ไปขายให้แก่บุคคลภายนอกโดยอ้างว่า เพื่อนำเงินมาแบ่งปันกันตามส่วน เพราะไม่สามารถตกลงกันได้ว่าส่วนใดเป็นของทายาทและส่วนใดเป็นของวัด เช่นนี้จะกระทำได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๘ เมื่อวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๘ (วาระ ๔.๔)

เห็นชอบตามความเห็นของกองทะเบียนที่ดิน กล่าวคือเมื่อที่ดินแปลงนี้ตกเป็นที่ของวัดตามข้อกำหนดพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๗๓ แล้วเจ้าอาวาสวัดหลักสี่ย่อมไม่อาจตกลงหรือยินยอมให้ผู้จัดการมรดกขายที่ดินส่วนของวัดให้แก่บุคคลอื่นได้ เนื่องจากขัดต่อมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓๓ ขอความเป็นธรรมเพราะที่ดินถูกอายัดโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

เรื่องเสร็จที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

๑. ผู้ขออายัดได้ขออายัดในนามผู้ถือหุ้น (ในฐานะส่วนตัว) แต่ในการฟ้องคดีได้ฟ้องในนามบริษัทฯ เมื่อผู้ขออายัดนำคำฟ้องดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนด
๒. บริษัทฯ มีผู้ชำระบัญชีแล้ว ผู้ขออายัดจะฟ้องบริษัทฯ ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ (วาระ ๒.๑)

แม้ในคำฟ้องระบุว่า บริษัท ซิลเวอร์เลคเอนเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นโจทก์ฟ้องก็ตาม แต่นาย ช. ผู้ขออายัดก็เป็นผู้ไปดำเนินการทางศาลแทนบริษัทฯ การดำเนินการนี้จะไปดำเนินการโดยอาศัยอำนาจอะไรก็ได้ และคำขอท้ายฟ้องก็เป็นการขอเพื่อให้ทรัพย์สินกลับคืนมาเป็นของบริษัทฯ มิใช่เพื่อประโยชน์ของตนเองถือได้ว่าการกระทำได้กล่าวของนาย ช. เป็นการกระทำแทนบริษัทฯ จึงเข้าหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อนาย ช. นำคำฟ้องตามประเด็นที่ขออายัดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ขออายัด การอายัดย่อมมีผลต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการอายัดหรือมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด (กฎหมายเก่า)

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓๔ ปัญหาการให้ความยินยอมของคู่สมรสในการรับมรดกตกทอด

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๓๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งนพเงินสินสมรสมาซื้อที่ดิน คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งต้องให้ความยินยอมหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๓๙ (วาระ ๔.๒)

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมโดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๓๓ มิได้บัญญัติบังคับว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์ สามารถและภรรยาจะต้องจัดการร่วมกันหรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง ดังนั้น คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจึงสามารถนำเงินสินสมรสซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งได้ และเพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับเรื่องนี้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ให้กองทะเบียนที่ดินแจ้งความเห็นตามนัยดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓๕ นาง ค. ร้องเรียนขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับการโอนที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๕/๒๕๓๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การนำคำฟ้องซึ่งศาลรับฟ้องในประเด็นที่ขออายัดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๖๐ วัน แต่เกินเวลาทำการปกติ (เป็นเวลา ๑๖.๓๐ น.) จะทำให้อายัดมีผลต่อไปหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๙ (วาระ ๕)

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ เป็นบทบัญญัติที่จำกัดสิทธิเจ้าของทรัพย์สินในการใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนั้น การตีความบทบัญญัตินี้ดังกล่าวจึงต้องตีความโดยเคร่งครัด กล่าวคือ เมื่อมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ผู้ขออายัดไปดำเนินการทางศาลและให้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับอายัดภายในกำหนดเวลาที่อายัด (ภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ขออายัด) ประกอบกับมาตรา ๑๙๓/๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “วัน หมายถึง เวลาทำการตามที่ได้กำหนดขึ้นโดยกฎหมาย คำสั่งหรือระเบียบข้อบังคับ หรือเวลาทำการตามปกติของกิจการนั้นแล้วแต่กรณี” และประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี เรื่อง กำหนดเวลาทำงานและวันหยุดราชการ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๐๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดเวลาทำงานตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ น. ถึง ๑๖.๓๐ น. ดังนั้น การที่นาย ท. ผู้ขออายัด นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเมื่อเวลา ๑๗.๐๐ น. ของวันสุดท้ายที่ครบกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ขออายัด จึงถือได้ว่าผู้ขออายัดมิได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับอายัดภายในกำหนดเวลาที่อายัดการอายัดจึงสิ้นสุดลง (กฎหมายเก่า)

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓๖ ทหาหรือการอายัด

เรื่องเสร็จที่ ๗/๒๕๓๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่นาย พ. ผู้ถือหุ้นบริษัท อุดรสินชัย จำกัด ได้เป็นโจทก์ฟ้องบริษัทฯ จนศาลได้มีคำพิพากษามาตามยอมแล้ว ต่อมาบริษัทฯ ได้ยื่นคำขออุทธรณ์ศาล ซึ่งโจทก์ร่วมคนหนึ่งเห็นว่าทำไม่ได้เนื่องจากขัดต่อสัญญาประนีประนอมยอมความ บริษัทฯ จึงยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อตีความตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ต่อมาศาลชั้นต้นมีคำสั่งว่าการอุทธรณ์ของบริษัทฯ ไม่ขัดต่อสัญญาประนีประนอมยอมความ ระหว่างอุทธรณ์ บริษัทฯ ได้นำที่ดินไปจดทะเบียนจำนอง ดังนั้น นาย พ. จะขออายัดที่ดินดังกล่าวเพื่อฟ้องศาลให้เพิกถอนการจดทะเบียนของบริษัทฯ ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๓๙ (วาระ ๔.๑)

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่าศาลอุดรธานีได้มีคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่ ๖๘๖/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๓๙ ให้เพิกถอนคำสั่งรับอายัดที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๗๓, ๘๘๗๗, ๒๖๑๘๓ ตำบลบ้านเลื่อม (เชียงพิณ) อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี และที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๙๖๗ - ๑๒๐๐ ตำบลบ้านเลื่อม อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เจ้าพนักงานที่ดินก็ควรที่จะต้องปฏิบัติตามนัยคำพิพากษาดังกล่าวต่อไป โดยไม่ต้องวินิจฉัยในประเด็นตามที่หารืออีก

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓๗ หาหรือทางปฏิบัติเกี่ยวกับการอายัดที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๖/๒๕๓๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่ผู้ขออายัดมิได้นำต้นฉบับสัญญาจะซื้อจะขายมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินมีเพียงสำเนาสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งมิได้ลงลายมือชื่อผู้จะขาย และหนังสือบอกเลิกสัญญาฯ ของผู้จะขายจะถือว่าเป็นหลักฐานอันสมควรเชื่อถือ เจ้าพนักงานที่ดินจะใช้ดุลพินิจสั่งรับอายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๓๙ (วาระ ๔.๒)

คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาข้อเท็จจริงตามผู้แทนกองทะเบียนที่ดินชี้แจงต่อคณะกรรมการฯ แล้ว เห็นว่า เรื่องนี้เจ้าพนักงานที่ดินได้สั่งไม่รับอายัดที่ดินไปแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาประเด็นที่ว่าเอกสารสำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งมีได้ลงลายมือชื่อผู้จะขาย และหนังสือบอกเลิกสัญญาของผู้จะขาย จะถือว่าเป็นหลักฐานอันควรเชื่อถือหรือไม่ แต่ในการพิจารณาเรื่องนี้ต่อไปควรพิจารณาในประเด็นที่ว่า ในกรณีที่ผู้ขออายัดคัดค้านคำสั่งไม่รับอายัดที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะมีอำนาจพิจารณาทบทวนคำสั่งดังกล่าวเพื่อเปลี่ยนแปลงคำสั่งไม่รับอายัดที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาแล้วมีมติว่า “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้สอบสวนหลักฐานที่ผู้ขออายัดที่ดินนำมาแสดงในขณะยื่นคำขอและมีคำสั่งไม่รับอายัดที่ดินตามที่ขออายัดไปแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินย่อมไม่มีอำนาจยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งไม่รับอายัดที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เนื่องจากบทบัญญัติตามความในมาตรา ๘๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจพิจารณายกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งเกี่ยวกับการอายัดที่ดินได้เฉพาะกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับอายัดที่ดินเท่านั้น”

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๓๘ บริษัทจำกัดที่จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วขอให้ที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อบริษัท มหากิจโยธา จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทและต่อมาได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว

๑. ผู้ชำระบัญชีจะมีอำนาจชำระบัญชีต่อไปหรือไม่ และ
๒. ผู้ชำระบัญชีจะยกที่ดินซึ่งเป็นของบริษัทแก่บุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๓๙ (วาระ ๔.๓)

ที่ประชุมมีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่า การจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีที่จะถือเป็นที่สุดตามนัยมาตรา ๑๒๗๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องได้ความว่าผู้ชำระบัญชีได้ชำระสะสางการงานของบริษัทกับจัดการใช้หนี้และแจกจ่ายสินทรัพย์ของบริษัทเสร็จสิ้นแล้ว แต่เรื่องนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่ายังมีที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๙๖๑ อำเภอพระโขนง เหลืออยู่ในนามบริษัท กรณีจึงถือว่าการชำระบัญชีเสร็จสิ้นยังมิได้ นาย ส. ผู้ชำระบัญชียอมมีอำนาจจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทให้เสร็จสิ้นต่อไปได้ตามนัยมาตรา ๑๒๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเปรียบเทียบได้กับกรณีตามมาตรา ๑๒๗๒ กล่าวคือ แม้จะมีการจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้วผู้ชำระบัญชีก็อาจถูกฟ้องให้รับผิดชอบหนี้สินได้ (ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๔/๒๕๑๐)

ส่วนกรณีที่นาย ส. ผู้ชำระบัญชีขอจดทะเบียนให้ที่ดินแก่นาง ว. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ผู้ถือหุ้นบริษัท มหากิจโยธา จำกัด นั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเป็นส่วนที่กันไว้ให้โรงเรียนอนุบาล ซึ่งมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดว่าจะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นมิได้นอกจากจะทำเป็นโรงเรียนอนุบาลเท่านั้น (มติคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๓๓) ดังนั้นการที่นาย ส. ผู้ชำระบัญชีขอจดทะเบียนให้ที่ดินแก่นาง ว. เพื่อดำเนินการสร้างโรงเรียนอนุบาล จึงถือได้ว่าผู้ชำระบัญชีทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อชำระบัญชีให้เสร็จสิ้นไปด้วยดีตามนัยมาตรา ๑๒๕๙ (๔)

แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ส. ผู้ชำระบัญชีย่อมมีอำนาจยกที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๕๙๖๑ อำเภอพระโขนง ให้แก่ นาง ว. ได้

ฝ่ายที่สอง เห็นว่าเมื่อนาย ส. ผู้ชำระบัญชี ได้นำความไปจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี การชำระบัญชีย่อมเป็นที่สุดตามนัยมาตรา ๑๒๗๐ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ส. ผู้ชำระบัญชีย่อมไม่มีอำนาจจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท มหากิจโยธา จำกัด ได้อีกต่อไป เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจจดทะเบียนโอนที่ดินในกรณีดังกล่าวได้

เมื่อมีความเห็นเป็นสองฝ่าย ที่ประชุมจึงมีมติให้นำปัญหาเรื่องนี้หารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาต่อไป (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๖๕๙/๒๕๓๙ ให้กรมที่ดินหารือกรมทะเบียนการค้า)

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ กระทรวงมหาดไทยมีบันทึก ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๒๑๑/ว ๑๘๔๐ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๓๕ วางแนวทางปฏิบัติในการส่งปัญหาข้อกฎหมายให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาว่าให้ส่งเรื่องให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาก่อนที่จะส่งไปยังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ความเห็นกรมทะเบียนการค้า บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้วถือว่าเป็นที่สุดแห่งการชำระบัญชีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๗๐ ผู้ชำระบัญชียังคงมีหน้าที่ตามบัญชีบัญชีไว้ในมาตรา ๑๒๗๑ เท่านั้น จึงไม่มีอำนาจจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทที่เหลืออยู่อีกต่อไป แต่เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่าบริษัทยังคงมีสินทรัพย์อยู่ และยังไม่ได้รับการชำระสะสางให้เสร็จสิ้นตามมาตรา ๑๒๕๐ การชำระบัญชีของบริษัทจึงยังไม่สำเร็จลงตามมาตรา ๑๒๗๐ ผู้ชำระบัญชีจึงขอที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีที่ไม่สมบูรณ์ตามขั้นตอนของกฎหมายได้ โดยไม่ใช่เป็นอำนาจหน้าที่ของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทที่จะใช้อำนาจแต่โดยลำพังในการเพิกถอนการจดทะเบียน

ความเห็นกองทะเบียนที่ดิน

๑. ควรแจ้งผู้ชำระบัญชีผู้มายื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดิน ไปร้องขอต่อศาลให้เพิกถอนการจดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชี เพื่อให้ผู้ชำระบัญชีได้กลับมาทำอำนาจทำการชำระบัญชีต่อไป

๒. โดยที่ที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัทที่บริษัทได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และเป็นส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทโรงเรียน

ซึ่งมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนดว่า ผู้เป็นเจ้าของที่ดินจะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นไม่ได้นอกจากจะทำเป็นโรงเรียนอนุบาลเท่านั้น

เรื่องที่ ๓๙ การขออายัดที่ดินอ้างพินัยกรรมปลอม

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๓๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศโอนมรดกตามพินัยกรรมครบกำหนดแล้วไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน แต่ยังมีได้จดทะเบียนโอนมรดก ดังนี้ หากมีผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกอ้างว่าพินัยกรรมปลอมและขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อฟ้องศาลให้ทำลายพินัยกรรมและขอเป็นผู้จัดการมรดก เจ้าพนักงานที่ดินจะสั่งรับอายัดได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๓๙ (วาระ ๔.๒)

เมื่อทนายทนายธรรมผู้ซึ่งมีสิทธิรับมรดกมายื่นคำขออายัดที่ดินแม้จะอ้างว่าขออายัดเพื่อไปดำเนินการทางศาลในข้อหาพินัยกรรมปลอม เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะมีคำสั่งรับอายัดได้ เพราะถือว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ตามบทบัญญัติ มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๔๐ คัดค้านคำสั่งยกเลิกอายุที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๓/๒๕๓๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

บริษัท ร่วมค้า ชาลอนและสิงห์แลนด์ จำกัด มีหนังสือร้องเรียนอธิบดีกรมที่ดิน ขอยกเลิกคำสั่งอายุที่ดิน โดยบริษัทฯ มีความเห็นสรุปได้ว่า เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณารับอายุที่ดินรายนี้ไว้ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย กล่าวคือ ผู้ขออายุอ้างว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในฐานะผู้ถือหุ้น บริษัท ชาลอน อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ขออายุอ้างจึงไม่มีสิทธิฟ้องเพิกถอนการฉ้อฉลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๓๗ เพราะผู้ขออายุมิใช่เจ้านายของบริษัทฯ และไม่มีกฎหมายใดที่บัญญัติให้อำนาจผู้ถือหุ้นฟ้องคดีขอให้เพิกถอนนิติกรรมใดที่บริษัทฯ ซึ่งตนเป็นผู้ถือหุ้นได้ทำกับบุคคลภายนอก

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๙ (วาระ ๔.๒)

คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาทบทวนแล้ว เห็นว่า แม้การประกอบธุรกิจประเภทบริษัทจะมีแหล่งทุนมาจากผู้ถือหุ้นก็ตาม แต่ผู้ถือหุ้นก็หาใช่เจ้าของทรัพย์สินในบริษัท ทั้งนี้ เนื่องจากเมื่อบริษัทจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายกำหนดว่าบริษัทเป็นนิติบุคคลต่างหากจากผู้ถือหุ้น ประกอบกับผู้ถือหุ้นก็เป็นเพียงเจ้าของหุ้นซึ่งเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่อาจจำหน่าย จ่าย โอนได้ และหุ้นนั้นให้สิทธิผู้ถือหุ้นบางประการเกี่ยวกับบริษัท เช่น มีสิทธิแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อเข้ามাত্রตรวจสอบฐานะการเงินของบริษัท มีสิทธิในการเรียกประชุมเข้าร่วมประชุมและลงคะแนนในที่ประชุมใหญ่ หรือมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล ตามมาตรา ๑๐๐๘ (๖), ๑๐๗๓, ๑๐๗๔, ๑๐๗๖, ๑๐๘๒ และ ๑๒๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น ดังนั้น การที่นาย จ. ผู้ขออายุที่ดินเป็นเพียงผู้ถือหุ้นคนหนึ่งของบริษัท จึงยังฟังไม่ได้ว่านาย จ. เป็นผู้มีส่วนได้เสียผูกพันในที่ดินที่ขออายุโดยตรงอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามนัยมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับ ข้อ ๕ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๘๘/๒๕๓๐ เรื่อง การอายุที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๔๑ ขอแก้ไขการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม

เรื่องเสร็จที่ ๑๒/๒๕๓๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การเพิกถอนแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่
มีอำนาจรับฟังพยานบุคคลได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม
๒๕๓๙ (วาระ ๔.๓)

การดำเนินการสอบสวนเพื่อสั่งเพิกถอนแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับฟังทั้งพยานบุคคลและหรือพยานเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาให้ได้
ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๔๒ ขอรื้อเกี่ยวกับการอายัดที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๓๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่ผู้ขออายัดที่ดินอ้างว่าผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินลงชื่อไว้แทนผู้ขออายัด จึงขออายัดที่ดินเพื่อฟ้องศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมและโอนที่ดินคืนให้แก่ตน โดยผู้ขออายัดได้นำสำเนาคำฟ้องคดีอาญา ฐานยักยอกทรัพย์และผู้สนับสนุน ที่ศาลมีคำสั่งว่าคดีโจทก์มีมูลให้ประทับฟ้องไว้พิจารณา มาประกอบคำขออายัดที่ดิน ดังนี้ สำเนาคำฟ้องคดีอาญาดังกล่าวจะถือได้หรือไม่ว่าเป็นหลักฐานอันสมควรที่เจ้าพนักงานที่ดินจะสั่งรับอายัดที่ดินได้

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๙ (วาระ ๔.๔)

ที่ประชุมมีความเห็นเป็นสองฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่ ๑ (มี ๘ เสียง) เห็นว่า สำเนาคำฟ้องคดีอาญา ฐานยักยอกทรัพย์และผู้สนับสนุน ที่ศาลมีคำสั่งว่าคดีโจทก์มีมูลค่าให้ประทับฟ้องไว้พิจารณา ถือว่าเป็นหลักฐานอันควรเชื่อถือได้ว่าผู้ขอมีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้สมควรรับอายัดไว้

ฝ่ายที่ ๒ (มี ๒ เสียง) เห็นว่า สำเนาคำฟ้องคดีอาญาดังกล่าวถือว่าเป็นหลักฐานแต่ยังไม่ควรเชื่อถือได้ว่าผู้ขอมีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับอายัด

ความเห็นกองนิติการ เห็นด้วยกับความเห็นคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ฝ่ายที่ ๑

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นด้วยกับความเห็นฝ่ายที่ ๒ ว่าหลักฐานเท่าที่นำมาแสดงยังไม่เพียงพอที่จะรับฟังได้ว่าผู้ขออายัดมีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ กรณีนี้จึงรับอายัดไม่ได้

เรื่องที่ ๔๓ ขอಾಯัดที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๘/๒๕๓๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ดินแต่ยังมิได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้รับโอนมรดกที่ดินเพียงบางคนตกลงทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินมรดกที่ตนเองมีสิทธิรับมรดกเพียงบางส่วนไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมเฉพาะที่ดินที่ทายาททำสัญญาจะซื้อขายไว้ออกเป็นแปลงย่อยหลายแปลง และผู้จัดการมรดกได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทผู้ทำสัญญาจะซื้อขายไว้เพียงบางแปลง ดังนี้ เมื่อทายาทผู้จะขายผิดสัญญาจะซื้อขายผู้จะซื้อจะขออายัดที่ดินรวมไปถึงโฉนดที่ดินแปลงแยกอื่นๆ และแปลงคงเหลือซึ่งมิได้มีชื่อทายาทผู้ทำสัญญาจะซื้อขายได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๙ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๓๙ (วาระ ๔.๑)

ที่ประชุมมีความเห็นเป็นสองฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่ ๑ (มี ๕ เสียง) เห็นว่า ผู้จะซื้อเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจึงขออายัดได้ แต่จะขออายัดได้เฉพาะส่วนที่ผู้ขายมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินควรรับอายัดที่ดินเฉพาะส่วนที่มีชื่อผู้จะขายเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น

ฝ่ายที่ ๒ (มี ๓ เสียง) เห็นว่า การพิจารณาคำขออายัดตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงเท่านั้น เมื่อผู้ขออายัดนำหลักฐานสัญญาจะซื้อขายที่ดินแปลงเดิมก่อนทำการแบ่งแยกมาแสดงก็ถือว่าผู้ขออายัดเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในโฉนดที่ดินแปลงที่ทำสัญญาไว้รวมตลอดไปถึงแปลงแยกอื่นๆ แม้จะไม่ปรากฏชื่อผู้ทำสัญญาจะขายก็ตาม เจ้าพนักงานที่ดินควรรับอายัดที่ดินทุก ๆ แปลงที่แยกไปรวมทั้งแปลงคงเหลือด้วย ไม่ว่าที่ดินแปลงเหล่านั้นจะมีชื่อผู้จะขายเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ด้วยหรือไม่

ความเห็นของนิติกรผู้รับผิดชอบและหัวหน้ากลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษา

มาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นบทบัญญัติที่จำกัดสิทธิเจ้าของทรัพย์สินในการใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สิน การตีความบทบัญญัตินี้ดังกล่าวจึงต้องตีความโดยเคร่งครัด เมื่อสัญญาจะซื้อขายที่ดินเป็นเพียงบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะตัวลูกหนี้หรือผู้จะขาย เมื่อมีการผิดสัญญาจะซื้อขาย ผู้จะซื้อก็มีสิทธิขออายัดที่ดินเฉพาะแปลงที่มีชื่อผู้จะขายถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น จึงเห็นพ้องด้วยกับความเห็นฝ่ายที่ ๑

ความเห็นกองนิติการ เห็นด้วยกับมติที่ประชุมคณะกรรมการฯ ฝ่ายที่ ๒

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นด้วยกับฝ่ายที่ ๑

เรื่องที่ ๔๔ ขอให้เพิกถอนการอายัดที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อผู้ขออายัดซึ่งเป็นผู้จะซื้อมาขออายัด และเจ้าพนักงานที่ดินรับอายัดไว้แล้ว หลังจากนั้นผู้ขออายัดนำสำเนาคำฟ้องในประเด็นที่ขออายัดมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายในกำหนด ๖๐ วัน ต่อมาผู้คัดค้านซึ่งเป็นผู้จะขายอ้างว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่นำมาขออายัดสิ้นสุดลงก่อนที่จะยื่นขออายัด และอ้างว่าศาลชั้นต้นพิพากษาว่าผู้ขออายัดเป็นฝ่ายผิดสัญญา จึงขอให้ยกเลิกการอายัด เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจยกเลิกการอายัดหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๔๐ (วาระ ๔.๑)

การพิจารณารับอายัดเจ้าพนักงานที่ดินเพียงสอบสวนจากพยานหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดมาแสดงฝ่ายเดียวก็เพียงพอแล้วถ้าเห็นสมควรเชื่อถือว่าผู้ขอเป็นผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็สั่งรับอายัดไว้ได้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัดไว้แล้วและผู้ขออายัดได้นำสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่อายัด ถือว่าการอายัดมีผลต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้เพิกถอนการอายัด หรือมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด แม้ผู้คัดค้านจะอ้างว่าผู้ขออายัดมิใช่ผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากสัญญาจะซื้อจะขายที่นำมาขออายัดสิ้นสุดลงก่อนที่ผู้ขอจะมาขออายัดก็เป็นเรื่องที่จะต้องพิสูจน์กันในศาลต่อไป จึงเห็นด้วยกับความเห็นของกองทะเบียนที่ดิน (กฎหมายเก่า)

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๔๕ การจัดส่งโฉนดที่ดินและสารบบที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๐/๒๕๔๐

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

โฉนดที่ดินที่ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วต่อมา มีการแบ่งเขตการปกครองทำให้พื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินดังกล่าวขึ้นอยู่กับกรุงเทพมหานคร และบางพื้นที่ขึ้นอยู่กับจังหวัดนนทบุรี หากมีการจดทะเบียนแบ่งแยกและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยเจ้าพนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร กรณีเช่นนี้จะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขอย่างไรหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๔๐ (วาระ ๔.๓)

หากข้อเท็จจริงรับฟังเป็นที่ยุติว่าโฉนดที่ดินก่อนมีการแบ่งแยกได้ออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายแม้ต่อมาจะมีการเปลี่ยนแปลงเขตพื้นที่การปกครองทำให้โฉนดที่ดินดังกล่าวมีพื้นที่ครอบคลุมในเขตของสองจังหวัดก็ไม่ใช่เหตุให้โฉนดที่ดินซึ่งออกโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วกลายเป็นโฉนดที่ดินออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เมื่อความปรากฏว่าโฉนดที่ดินแปลงที่แยกออกไปตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรี ก็ให้ส่งโฉนดที่ดิน สารบบที่ดิน และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องไปให้จังหวัดนนทบุรี และหากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ทั้งนี้ ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครแจ้งให้เจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบด้วย

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๔๖ ให้เพิกถอนการอายัดที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๙/๒๕๔๐

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินส่งอายัดไว้แล้ว ต่อมาผู้ขออายัดได้นำสำเนาคำฟ้องที่มีเพียงหมายเลขคดีดำมาแสดงภายในกำหนดระยะเวลาที่อายัดจะทำให้การอายัดมีผลต่อไปหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๔๐ (วาระ ๔.๖)

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ท. กรรมการผู้จัดการบริษัท อัครนิโยธา จำกัด ผู้ร้องมิได้โต้แย้งหรือคัดค้านการอายัดที่ดินในประเด็นเกี่ยวกับหลักฐานการยื่นฟ้อง ประกอบกับเรื่องนี้ยังมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดแต่ประการใด จึงให้กองนิติการรายงานผลการพิจารณาไปยังกระทรวงมหาดไทย ตามมติที่ประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๔๐ ซึ่งกรมที่ดินได้ให้ความเห็นชอบแล้ว

อนึ่ง คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้ว มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมมติที่ประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๔๐ เป็นดังนี้ “การพิจารณาอายัดเจ้าพนักงานที่ดินเพียงสอบสวนจากพยานหลักฐานเท่าที่ผู้ขออายัดมาแสดงฝ่ายเดียวก็เพียงพอแล้ว ถ้าเห็นสมควรเชื่อถือว่าผู้ขอเป็นผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็สั่งรับอายัดไว้ได้ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินส่งรับอายัดไว้แล้วและผู้ขออายัดได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องในกรณีที่ขออายัดมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่อายัด ถือว่าการอายัดมีผลต่อไปจนกว่าศาลจะสั่งให้ถอนการอายัด หรือมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด แม้ผู้คัดค้านจะอ้างว่าผู้ขออายัดมิใช่ผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากสัญญาจะซื้อขายที่นำมาขออายัดสิ้นสุดลงก่อนที่ผู้ขอจะมาขออายัดก็เป็นเรื่องที่ต้องพิสูจน์กันในศาลต่อไป จึงเห็นด้วยกับความเห็นของกองทะเบียนที่ดิน”

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๔๗ การจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากชายฝาก

เรื่องเสร็จที่ ๗/๒๕๔๑

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

ประเด็นที่หนึ่ง เมื่อผู้ไถ่ได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้และนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากชายฝากเพียงฝ่ายเดียว โดยไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝาก แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาแสดงด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนไถ่ถอนจากชายฝากให้ได้หรือไม่

ประเด็นที่สอง หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่จะต้องทำขึ้นก่อนสิ้นสุดระยะเวลาชายฝากหรือไม่

ประเด็นที่สาม จำเป็นหรือไม่ว่าการขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ไถ่และผู้รับไถ่จะต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ผู้ไถ่จะมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวโดยนำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ตกลงยินยอมให้ขยายกำหนดเวลาไถ่มาแสดงจะได้หรือไม่ ถ้าได้จำเป็นหรือไม่ว่าผู้ไถ่จะต้องนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นคำขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่เสียภายในอายุสัญญาชายฝาก

ประเด็นที่สี่ กรณีผู้ไถ่พร้อมด้วยผู้รับไถ่มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในอายุสัญญาชายฝาก หรือเมื่อพ้นกำหนดอายุสัญญาชายฝากไปแล้ว โดยไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่มาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๑ (วาระ ๔.๓)

ประเด็นที่หนึ่ง เห็นว่า การที่มาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (แก้ไขใหม่) บัญญัติให้ผู้ไถ่สามารถวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ได้ ก็เพื่อแก้ไขปัญหากรณีผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่จนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยไม่เป็นธรรม ดังนั้น การที่ผู้ไถ่ได้วางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้แล้ว ผู้ไถ่ก็ย่อมนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากชายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากมาแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว
ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ประเด็นที่สอง เห็นว่า หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือเกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่
ตามมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (แก้ไขใหม่) ที่จะนำไปจดทะเบียนหรือจดทะเบียน
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาขายฝาก

ประเด็นที่สาม ที่ประชุมมีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่ง (๔ เสียง) เห็นว่า เมื่อมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
(แก้ไขใหม่) บัญญัติให้การขยายกำหนดเวลาไถ่สามารถกระทำได้โดยนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือ
ลงลายมือชื่อผู้รับไถ่มาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น การขยายกำหนดเวลาไถ่ตาม
สัญญาขายฝากที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน ผู้ไถ่ก็ย่อมนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือ
ลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาขายฝากมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ทั้งนี้ ไม่จำเป็นต้องนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือดังกล่าวมาขอจดทะเบียน
ภายในกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝากแต่อย่างใด

ฝ่ายที่สอง (๓ เสียง) เห็นว่า มาตรา ๔๙๖ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ (แก้ไขใหม่) บัญญัติว่า “กำหนดเวลาไถ่นั้นอาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้.....”
ย่อมแสดงว่าการขยายกำหนดเวลาไถ่จะต้องกระทำโดยสัญญา กล่าวคือต้องเป็นการแสดงเจตนาของ
บุคคลสองฝ่ายมีความประสงค์ตรงกัน และหากประสงค์จะให้สัญญามีผลต่อบุคคลภายนอกหรือสามารถ
ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตได้ ก็ต้องจดทะเบียน
ข้อสัญญานั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ ดังนั้น
การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน ผู้รับไถ่และผู้ไถ่
จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ไถ่จะนำหนังสือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือ
ชื่อผู้รับไถ่มาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

ประเด็นที่สี่ เห็นว่า เมื่อผู้ไถ่พร้อมด้วยผู้รับไถ่มาจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ภายใน
กำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่มาแสดง
พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่ถ้าผู้ไถ่และผู้รับไถ่มาขอ
จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากไปแล้ว โดยไม่มีหนังสือหรือ
หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากมาแสดง
พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ให้ได้

กลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษาพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับมติที่ประชุมในประเด็นที่หนึ่ง ประเด็นที่สอง และประเด็นที่สี่ ส่วนประเด็นที่สามเห็นด้วยกับความเห็นฝ่ายที่สอง โดยมีเหตุผลเพิ่มเติม ดังนี้

๑. การที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่ให้กับผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝากก็ดี หรือการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากด้วยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ดี มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้วแต่กรณี ดังนั้น การจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน ผู้ไถ่จึงสามารถดำเนินการล่ำพ้างเพียงฝ่ายเดียวได้ทำนองเดียวกับได้มาโดยทางมรดก หรือได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งถือได้ว่าเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่สำหรับกรณีการขายฝากกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น ต้องทำเป็นสัญญาและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากยังคงเป็นของผู้รับซื้อฝากอยู่ ผู้ไถ่จึงไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนขายฝากกำหนดเวลาไถ่แต่เพียงฝ่ายเดียวเหมือนกับการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก

๒. การที่มาตรา ๔๙๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เปิดโอกาสให้การขายเวลาไถ่สามารถกระทำได้โดยนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ไปจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิได้หมายความว่าผู้ไถ่สามารถดำเนินการไปจดแจ้งแต่เพียงฝ่ายเดียวได้ บทบัญญัติดังกล่าวเป็นเพียงบทบัญญัติที่ใช้บังคับกับการขายกำหนดเวลาไถ่สำหรับสัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษที่เมื่อมีการซื้อขายกันต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เท่านั้น ทั้งนี้ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือสารบัญจดทะเบียนเหมือนกับที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่น กฎหมายจึงใช้คำว่า “จดแจ้ง” แทนคำว่า “จดทะเบียน”

๓. การขายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากย่อมเป็นไปตามบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการในการจดทะเบียนต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การขายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้สุจริตได้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

อนึ่ง ประเด็นปัญหาประเด็นที่สามนี้ เป็นปัญหาข้อกฎหมายที่มีความสำคัญต่อการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานที่ดินและความสมบูรณ์ของนิติกรรม ควรส่งเรื่องให้คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย) ได้พิจารณาวินิจฉัยก่อนสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๔๘ ปัญหาการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ (ที่แก้ไขเพิ่มเติม)

เรื่องเสร็จที่ ๑๐/๒๕๔๑

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีเดิมบริษัทในขณะที่ได้มาซึ่งที่ดินเป็นนิติบุคคลที่ไม่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ต่อมาในภายหลังบริษัทดังกล่าวเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายได้บัญญัติเป็นหลักเกณฑ์ให้นิติบุคคลดังกล่าวยังคงมีสิทธิถือที่ดินต่อไปได้เท่าที่คนต่างด้าวพึงจะมี ที่ดินส่วนที่เกินจะต้องจำหน่ายไป ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๐๐ และมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมาตรา ๙๕ ได้บัญญัติว่า “ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะมีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี นอกนั้นให้ทำการจำหน่ายและให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” กรณีจึงมีปัญหาวินิจฉัยที่จะต้องพิจารณาตามนัยมาตรา ๙๕ ว่าสิทธิที่คนต่างด้าวจะพึงมีนั้น จะเป็นไปตามความนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๑ (วาระ ๔.๒)

ที่ประชุมมีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่ง (๘ เสียง) เห็นว่า บุคคลตามมาตรา ๙๕ กฎหมายได้บัญญัติให้ยังคงมีสิทธิถือที่ดินต่อไปได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมี ที่ดินส่วนที่เกินจะต้องจำหน่ายไป และคนต่างด้าวจะพึงมีสิทธิในที่ดินได้จำนวนเท่าใดนั้นย่อมเป็นไปตามมาตรา ๘๗ คำว่า “ให้คงมี” นี้มิใช่เป็นการได้มาใหม่จึงไม่ต้องด้วยมาตรา ๘๖

ฝ่ายที่สอง (นายสุชาติ มงคลเลิศพล) เห็นว่า กรณีที่นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ต่อมาภายหลังนิติบุคคลดังกล่าวมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ต้องตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๘๖ กล่าวคือการได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลนั้นต้องอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ด้วยเหตุผล ดังนี้

๑. บทบัญญัติมาตรา ๑๐๐ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม มาตรา ๙๕ เป็นบทบัญญัติในหมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ดังนั้น การได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามนัยมาตรา ๑๐๐ จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๘๖ ด้วย

๒. บทบัญญัติมาตรา ๙๕ มิใช่บทยกเว้นมาตรา ๘๖ ซึ่งเป็นบททั่วไปเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ดังนั้น ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทยแล้ว ต่อมาเสียสัญชาติไทย จึงคงมี “สิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี” การมี “สิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี” หมายความว่า สิทธิในการที่จะได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ จำนวนที่ดินที่จะพึงได้มาตามมาตรา ๘๗ สิทธิในการใช้หรือเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินตามมาตรา ๘๙ หรือสิทธิในการได้มาซึ่งที่ดินโดยทางมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ อันสอดคล้องกับมาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง ตอนท้าย ที่บัญญัติให้ การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวต้องอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย “สิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี” ตามนัยมาตรา ๙๕ มิได้หมายความว่าเฉพาะสิทธิในการได้มาซึ่งที่ดินตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๗ เท่านั้น

๓. การตีความให้นิติบุคคลตามมาตรา ๑๐๐ มีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๗ โดยเห็นว่ามาตรา ๘๖ เป็นกรณีที่คนต่างด้าว “จะได้มา” ซึ่งที่ดิน แต่มาตรา ๑๐๐ เป็นกรณีที่นิติบุคคลนั้น “ได้มา” ซึ่งที่ดินแล้ว เป็นการตีความที่จะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการใช้บังคับกฎหมาย โดยเฉพาะหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ ซึ่งโดยหลักการแล้ว การตีความจะต้องตีความให้กฎหมายมีผลใช้บังคับได้ นอกจากนี้ลักษณะการได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๑๐๐ ไม่มีโอกาสที่ “จะได้มา” ซึ่งที่ดิน เพราะเป็นกรณีที่ “ได้มา” ซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติมาตรา ๙๗ บทบัญญัติมาตรา ๑๐๐ จึงบัญญัติให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้บังคับ “โดยอนุโลม”

๔. มาตรา ๑๑ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๙๓ อันเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลซึ่งมีทุนของคนต่างด้าวหรือคนต่างด้าวถือหุ้นรวมอยู่ด้วย และเป็นบทบัญญัติทำนองเดียวกับมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้ชัดเจนว่าให้นำบทบัญญัติมาตรา ๕ มาใช้บังคับแก่นิติบุคคลเช่นว่านั้นด้วย ซึ่งมาตรา ๕ เป็นบทบัญญัติทำนองเดียวกับมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็ด้วยอาศัยบทสนธิสัญญา

๕. เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๒ ได้มีการยกร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว) คณะกรรมการประกอบด้วยรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี (นายมีชัย ฤชุพันธุ์) เป็นประธาน (ต่อมาเปลี่ยนเป็นรัฐมนตรีว่าการ

กระทรวงยุติธรรม (พล.ต.ท.จำรัส มังคลารัตน์) เป็นประธาน เนื่องจากรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี ลาออกจากตำแหน่ง) รัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี (นายอนุวรรตน์ วัฒนพงศ์ศิริ) รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทย (นายเสนาะ เทียนทอง) เป็นรองประธาน นายสุเทพ เพื่อกสุบรรณ รองเลขาธิการ คณะกรรมการกฤษฎีกา ผู้แทนหอการค้าไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้แทนสมาคม ธนาคารไทย ผู้แทนกระทรวงการคลัง เป็นกรรมการ อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ คณะกรรมการได้พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๙๕ ให้มีความชัดเจนเพื่อขจัดปัญหาการตีความ โดยบัญญัติให้รัฐมนตรีจะอนุญาตให้บุคคลที่เปลี่ยนสัญชาติไทยเป็นคนต่างด้าวแล้วจะถือที่ดินต่อไปได้ ต่อเมื่อเป็นไปตามมาตรา ๘๖ และไม่เกินจำนวนที่จะมีได้ตามมาตรา ๘๗ ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว สอดคล้องกับความเห็นดังกล่าวแล้วข้างต้น

ความเห็นกองนิติการ เห็นด้วยกับมติคณะกรรมการฯ ฝ่ายที่หนึ่ง

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบกับความเห็นฝ่ายที่หนึ่ง

เรื่องที่ ๔๙ ร้องเรียนขอความเป็นธรรม

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๔๑

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๓๖๐๔ ตำบลกะลุวอเหนือ อำเภอเมืองนราธิวาส ให้กับนาง ส. (ผู้ขาย) กับนาง พ. (ผู้ซื้อ) โดยไม่ได้บันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดิน จนเป็นเหตุให้ศาลมีคำสั่งยึดที่ดินแปลงดังกล่าวขายทอดตลาด และนาง ส. เป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด สิทธิในที่ดินแปลงดังกล่าวระหว่างนาง พ. กับนาง ส. ใครจะดีกว่ากัน

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๑ (วาระ ๔.๓)

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๖๐๔ ตำบลกะลุวอเหนือ อำเภอเมืองนราธิวาส จังหวัดนราธิวาส เพื่อจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลโดยไม่ปรากฏชื่อนาง พ. ในฐานะเจ้าของที่ดิน และในการออกใบแทนดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้ดำเนินการตามกระบวนการหรือขั้นตอนของการออกใบแทนตามนัยข้อ ๑๑ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ย่อมถือได้ว่าใบแทนดังกล่าวออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องนี้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการเพิกถอนใบแทน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๖๐๔ และออกใบแทน น.ส. ๓ ก. เลขที่ดังกล่าวให้ปรากฏรายการจดทะเบียนขายระหว่างนาง ส. กับนาง พ. ตามนัยข้อ ๑๗ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลให้กับนาง ส. ต่อไป ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับในเรื่องการเพิกถอนใบแทนดังกล่าวโดยอนุโลม อย่างไรก็ตามก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลให้กับนาง ส. ควรมีหนังสือสอบถามศาลจังหวัดนราธิวาสก่อนว่าศาลยึดที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๖๐๔ ของนาง พ. ซึ่งมีใช้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลไปขายทอดตลาด พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลให้กับนาง ส. ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดได้หรือไม่

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕๐ การได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นต่างด้าว

เรื่องเสร็จที่ ๑๙/๒๕๔๑ (เก็บแฟ้ม ๑๑/๒๕๔๒)

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

๑. พิจารณาทบทวนแนวทางปฏิบัติในเรื่องการได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวว่าแนวทางปฏิบัติในส่วนใดขัดต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบ้าง

๒. พิจารณาวางหลักเกณฑ์แนวทางปฏิบัติใหม่ โดยจะต้องมีผลขัดต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ตามมติคณะรัฐมนตรีและข้อสังเกตของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พร้อมทั้งพิจารณาร่างหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่เสนอมา

๓. พิจารณาข้อกฎหมายตามข้อสังเกตของท่านอธิบดี

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ (วาระ ๔.๑)

๑. ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเป็นการพิจารณาตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเรื่องการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวเท่านั้น มิได้พิจารณาถึงการได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วยแต่อย่างใด ดังนั้น การที่กรมที่ดินไม่จดทะเบียนที่ดินให้แก่คนไทยที่สมรสกับคนต่างด้าวในฐานที่เป็นสินสมรส ซึ่งมีผลให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย ระเบียบดังกล่าวจึงเป็นการวางแนวทางปฏิบัติโดยพิจารณาถึงการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อผลของการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวขัดต่อมาตรา ๘๖ การที่กรมที่ดินไม่จดทะเบียนที่ดินให้จึงไม่ขัดต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย สำหรับแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดินถือปฏิบัติอยู่นั้นเมื่อพิจารณาทบทวนแล้ว เห็นว่า

๑.๑ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดิน โดยนำสินส่วนตัวมาซื้อหรือรับโอนในฐานสินส่วนตัว ระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดินให้สามารถรับโอนที่ดินได้อยู่แล้ว จึงไม่มีกรณีใดขัดต่อมาตรา ๔๘ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

๑.๒ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว โดยชอบด้วยกฎหมาย นำสินสมรสมาซื้อหรือรับโอนที่ดินในฐานเป็นสินสมรส ที่ดินนั้นย่อมตกแก่คนต่างด้าวในฐานเป็นสินสมรสตามผล

ของกฎหมายมาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทำให้คนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินนั้นร่วมด้วย จึงมีผลให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ระเบียบปฏิบัติที่สั่งการไม่ควรอนุมัติให้นั้น จึงชอบแล้วและไม่ขัดต่อมาตรา ๔๘ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

๑.๓ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินแล้วกรมที่ดินนำข้อสันนิษฐานว่าเป็นการได้มาโดยเงินที่เป็นเจ้าของร่วม มีผลให้ที่ดินเป็นของทั้งสองคนร่วมกัน หรือสันนิษฐานว่าเป็นการได้มาโดยเงินที่เป็นเจ้าของร่วม มีผลให้ที่ดินเป็นของทั้งสองคนร่วมกัน หรือสันนิษฐานว่าเป็นกรณีคนไทยถือแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ไม่ควรอนุมัตินั้น ระเบียบปฏิบัติดังกล่าวขัดต่อมาตรา ๔๘ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ต้องยกเลิกส่วนนี้

๒. ให้กองทะเบียนที่ดินพิจารณาในส่วนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวที่กระทรวงมหาดไทยหรือกรมที่ดินได้วางระเบียบไว้ว่ามีส่วนใดขัดต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยหรือไม่ และให้นำเรื่องการออกกฎหรือข้อบังคับที่จำกัดสิทธิและเสรีภาพรัฐธรรมนูญ ที่จะเสนอให้คณะกรรมการฯ พิจารณารวมกับเรื่องนี้แล้วให้จัดทำเป็นระเบียบกระทรวงมหาดไทยโดยยกเลิกระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวทั้งหมด แล้วนำมาประมวลไว้เป็นระเบียบกระทรวงมหาดไทย เพียงฉบับเดียวเพื่อให้สะดวกแก่การถือปฏิบัติ อ้างอิง และตรวจค้นของพนักงานเจ้าหน้าที่ เสร็จแล้วให้นำมาเสนอคณะกรรมการฯ พิจารณาโดยด่วน เพื่อจะได้นำเสนอกระทรวงมหาดไทยและรายงานคณะรัฐมนตรีต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕๑ ผลของนิติกรรมตัวแทนกระทำการแทนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เรื่องเสร็จที่ ๑๒/๒๕๔๑

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

ผลของนิติกรรมที่ฝ่าฝืน มาตรา ๘๐๕ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นประการใด

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ (วาระ ๔.๒)

นิติกรรมที่ตัวแทนทำการแทนตัวการโดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากตัวการไม่ให้สัตยาบันแล้ว มีผลไม่ผูกพันตัวการเท่านั้น ยังไม่เป็นโมฆะแต่อย่างใด เทียบเคียงตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๖๖/๒๕๒๖ และที่ ๑๑๒๖/๒๕๔๖

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕๒ การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ (ไม่เพิ่มวงเงิน)

เรื่องเสร็จที่ ๑๘/๒๕๔๑

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

๑. ที่ดินสั่งการไปแต่เดิม (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๔๗๒ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ เรื่อง การจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์) ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่

๒. จะเปลี่ยนแปลงแบบพิมพ์ หรือข้อความในแบบพิมพ์สัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือไม่ ถ้าเปลี่ยน เปลี่ยนอย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๘/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๔๑ (วาระ ๔.๒)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๔๗๒ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ เรื่อง จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ได้กำหนดแบบและตัวอย่างหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเพิ่มหลักทรัพย์ไว้ โดยในข้อ ๑ ได้ระบุไว้ชัดเจนว่า เป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้แล้ว ตามสัญญาจำนองฉบับใด และในข้อ ๔ ระบุว่าเป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ จำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจำนองที่กล่าวในข้อ ๑ ทุกประการ จึงเป็นสัญญาที่ผูกพันตามจำนวนเงินจำนองเดิม อันเป็นหนี้ที่ระบุจำนวนเงินเป็นเงินไทยจำนวนแน่นอนตามสัญญาจำนองที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้ก่อนแล้ว จึงต้องถือว่าสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ได้ระบุจำนวนเงินที่จำนองเป็นเงินไทยจำนวนแน่นอนตรงตัว ตามมาตรา ๗๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยถือเอาจำนวนเงินจำนองที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้ก่อนแล้วเป็นจำนวนเงินจำนองตามสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ด้วย ดังนั้น การจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ตามแบบหนังสือสัญญาของกรมที่ดินดังกล่าว จึงชอบด้วยกฎหมาย และหากกรมที่ดินประสงค์จะแก้ไขสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อมิให้มีปัญหาในการตีความสัญญาหรือป้องกันการเกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้น โดยจะระบุจำนวนเงินจำนองในสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ การเพิ่มเติมดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่ประการใด จึงสามารถที่จะระบุจำนวนเงินที่จำนองในสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ได้ โดยให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อความตามแบบหนังสือสัญญาจำนวนที่ดินเพิ่มหลักทรัพย์ในข้อ ๑ และข้อ ๔ ของหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวข้างต้น เป็นดังนี้

ข้อ ๑ ผู้จ้างองตกลางจ้างองที่ดินแปลงดังกล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจ้างอง
 เพื่อเป็นหนี้ประกันซึ่งได้จดทะเบียนจ้างองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....
 จังหวัด.....เป็นประกันไว้แล้ว ตามสัญญาจ้างองฉบับลงวันที่.....เดือน.....
 พ.ศ.เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....).
 ฯลฯ.....

ข้อ ๔ การจ้างองนี้เป็นการจ้างองเพิ่มหลักทรัพย์ จำนวนเงินที่จ้างองอัตราดอกเบี้ย
 และเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจ้างองดังกล่าวในข้อ ๑ ทุกประการ

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕๓ การออกกฎหรือข้อบังคับที่จำกัดสิทธิและเสรีภาพตามรัฐธรรมนูญ

เรื่องเสร็จที่ ๔/๒๕๔๒

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

ร่างระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการสอบสวนและดำเนินการกรณีบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินและกรรมสิทธิ์ในท้องที่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๒ เมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ (วาระ ๔.๓)

เรื่องนี้เมื่ออธิบดีกรมที่ดินได้พิจารณาและวินิจฉัยสั่งการแนวทางปฏิบัติ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน ตลอดจนได้ส่งเรื่องไปให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาสั่งการแล้ว ตามที่ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินรายงานข้อเท็จจริงให้คณะกรรมการฯ ทราบ คณะกรรมการฯ จึงไม่จำเป็นต้องพิจารณาร่างระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการสอบสวนและดำเนินการกรณีบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินและหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ซึ่งเป็นเรื่องเดียวกันต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕๔ ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

เรื่องเสร็จที่ ๑๓/๒๕๔๒

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีศาลจังหวัดมโนบุรีมีคำสั่งคดีแพ่งหมายเลขแดงที่ ๑๖๔/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๑ ระหว่างนาย ธ. ที่ ๑ นาง ณ. ที่ ๒ โจทก์ กับ นาย ก. จำเลย อนุญาตให้พิจารณาคดีใหม่ตามมาตรา ๒๐๙ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๑๒๓/๑๑๓ อาคารชุดกรีทรีพีย์แมนชั่นวิลล์ ที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนขาย (ตามคำสั่งศาล) ไปแล้วตามคำพิพากษาศาลจังหวัดมโนบุรีคดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๔/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๒ เมื่อวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๒ (วาระ ๔.๑)

การที่ศาลจังหวัดมโนบุรีมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๑๒๓/๑๑๓ ของอาคารชุดกรีทรีพีย์แมนชั่นวิลล์ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียน เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๙ ตามคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๔/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ กลับคืนไปยังจำเลย เป็นกรณีที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ยกคดีพิจารณาใหม่ (คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๔/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๑) ซึ่งมีผลทำให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดดังกล่าวเป็นอันเพิกถอนโดยผลของกฎหมายทันทีตามมาตรา ๒๐๙ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งไม่ใช่เป็นการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ประกอบกับหนังสือศาลจังหวัดมโนบุรีที่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวคืนไปยังจำเลย มีลักษณะเป็นการสั่งการทางธุรการมิใช่เป็นการสั่งการในกระบวนการพิจารณาของศาล นอกจากนี้การที่ศาลมีคำสั่งให้ยกคดีขึ้นพิจารณาใหม่ศาลมิได้พิพากษาหรือมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขาย (ตามคำสั่ง) เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๙ แต่อย่างใด ดังนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจนำบทบัญญัติตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาใช้กับกรณีนี้ได้ อย่างไรก็ตามเพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๐๙ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ควรมอบหมายให้กองทะเบียนที่ดินพิจารณากำหนดรูปแบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับเรื่องนี้ต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕๕ สิทธิในการถือครองที่ดินของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๔๓

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินในระหว่างสมรสก่อนที่กระทรวงมหาดไทยวางแนวทางปฏิบัติให้คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวสามารถซื้อที่ดินได้ ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ อธิบดีกรมที่ดิน จะไม่ใช้อำนาจตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จำหน่ายที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๔๓ (วาระ ๔.๓)

แม้บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซื้อที่ดินในระหว่างสมรสก่อนที่กระทรวงมหาดไทยวางแนวทางปฏิบัติให้บุคคลสัญชาติไทย ที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวสามารถซื้อที่ดินได้ ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ จะมีการแจ้งความเท็จและยื่นเอกสารอันเป็นเท็จ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินเกี่ยวกับสถานภาพการสมรสก็ตาม ก็หาไม่ผลกระทบบกกระเทือนต่อการได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวที่นำเงินซึ่งเป็นสินส่วนตัวมาซื้อที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใดไม่ ดังนั้น เพื่อให้การได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลสัญชาติไทยตามนัยดังกล่าวเป็นไปตามที่กระทรวงมหาดไทยวางแนวทางปฏิบัติไว้ ก็ควรให้บุคคลสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันเกี่ยวกับเงินที่นำซื้อที่ดินไว้เป็นหลักฐานต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕๖ การจดทะเบียนโอนมรดก

เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๔๓

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีนาย ส. ผู้จัดการมรดกอ้างว่านาย ภ. (เจ้ามรดก) นำเงินที่ได้จากการขาย น.ส. ๓ เลขที่ ๓๑ ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี (จดทะเบียนขายเมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๒๗) ซึ่งเป็นที่ดินที่มีอยู่แล้วก่อนอุปสมบทมาซื้อที่ดิน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๓ ตำบลหนองปลาไหล อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (จดทะเบียนซื้อขายเมื่อวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๒๖) จะมีผลทำให้ที่ดิน น.ส. ๓ เลขที่ ๑๓ เป็นทรัพย์สินมรดกของพระภิกษุ ภ. ที่มีอยู่ก่อนอุปสมบทด้วยหรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ (วาระ ๔.๒)

เมื่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓ และมาตรา ๑๖๒๔ ได้บัญญัติเกี่ยวกับทรัพย์สินของพระภิกษุในกรณีไม่ถึงแก่ภรรยานี้แล้ว การวินิจฉัยปัญหาเรื่องนี้จึงไม่ใช่กรณีไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับซึ่งจะต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายว่าด้วยครอบครัว ดังนั้น การที่นาย ภ. หรือพระ ภ. ซื้อที่ดิน น.ส.๓ เลขที่ ๑๓ ตำบลหนองปลาไหล อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี หลังจากอุปสมบทเป็นพระภิกษุแล้ว ที่ดินแปลงดังกล่าวย่อมเป็นทรัพย์สินที่พระ ภ. ได้มาในระหว่างที่อยู่ในสมณเพศเมื่อพระ ภ. ถึงแก่ภรรยานี้โดยไม่ปรากฏว่าได้จำหน่ายที่ดินนั้นไปในระหว่างชีวิตหรือโดยพินัยกรรมที่ดิน น.ส.๓ เลขที่ ๑๓ ตำบลหนองปลาไหล อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จึงตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระ ภ. ตามมาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕๗ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตในห้องชุด

เรื่องเสรีที่ -

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด เจ้าของห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๑๐๔ อาคารชุดอาร์ เอส ทาวเวอร์ มีความประสงค์จะนำพื้นที่จอดรถยนต์ (ทรัพย์สินส่วนบุคคล) จำนวน ๗๕ คัน จากจำนวน ๓๓๕ คัน มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดอาร์ เอส ทาวเวอร์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๓ (วาระ ๔.๒)

การรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งคำสั่งทางปกครองจะต้องมีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้จึงจะกระทำได้ตามนัย มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับตามหลัก กฎหมายปกครองว่าด้วยการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง ฝ่ายปกครอง จะกระทำการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนต่อสิทธิ เสรีภาพ หรือประโยชน์อันชอบธรรมของเอกชน คนใดคนหนึ่งได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจ และจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กฎหมาย กำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้ ดังนั้น เมื่อมาตรา ๒๘ และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้พนักงาน เจ้าหน้าที่มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะห้องชุดเท่านั้น การที่บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด เจ้าของห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๑๐๔ อาคารชุดอาร์ เอส ทาวเวอร์ นำพื้นที่จอดรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ใช่ห้องชุดมาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดอาร์ เอส ทาวเวอร์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนกรณีดังกล่าวให้กับผู้ขอได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕๘ กล่าวโทษคู่สัญญากรณีแจ้งความเท็จให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ให้” แต่ตามเจตนาที่แท้จริงประสงค์จะ “ขาย” จะแก้ไขรายการจดทะเบียนให้ถูกต้องได้หรือไม่

เรื่องเสร็จที่ ๑๖/๒๕๕๓

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๖๓๑๘ ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร ระหว่าง คุณหญิง ส. (ผู้ให้) กับ นาง ก. (ผู้รับให้) ไปแล้ว หากต่อมาความปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าว คุณหญิง ส. กับ นาง ก. มีเจตนาซื้อขายกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจากประเภทให้เป็นประเภทขาย และเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๓ (วาระ ๔.๒)

เพื่อความรอบคอบและให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องเป็นธรรมแก่ผู้ถูกกล่าวโทษเห็นควรให้ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ตรวจสอบข้อเท็จจริงตามที่ร้องเรียน เสร็จแล้วส่งเรื่อง ให้กองนิติการพิจารณาดำเนินการต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๕๙ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๔๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีการจดทะเบียนประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝากเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์หรือไม่มีทุนทรัพย์

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ (วาระ ๔.๒)

การจดทะเบียนขายฝากที่ดินมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก เมื่อผู้ขายฝากที่ดินตายสิทธิในการไถ่ถอนจากการขายฝากเท่านั้นที่ตกทอดไปยังทายาทของผู้ขายฝาก โดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๑๖๐๐ ประกอบกับมาตรา ๔๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากการขายฝากจึงเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมย่อมเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖๐ คำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ของกรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ เรื่อง จดทะเบียน
ประเภท “ห้ามโอน” ข้อ (๔) ผิดพลาด

เรื่องเสร็จที่ ๖/๒๕๔๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่คำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ของกรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ ข้อ (๔) กำหนดให้ผู้รับพินัยกรรมเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนประเภทห้ามโอน จะชอบด้วยกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๒ วรรคสอง หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๔ (วาระ ๔.๓)

ให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินพิจารณาว่าในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยพินัยกรรมและมีข้อกำหนดห้ามโอนด้วยนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดก พร้อมทั้งบันทึกสาระสำคัญเกี่ยวกับข้อกำหนดห้ามโอนดังกล่าวลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่ ถ้าได้ก็ให้ดำเนินการแก้ไขคำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ เรื่อง จดทะเบียนประเภท “ห้ามโอน” ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖๑ ขอให้ตรวจสอบ ส.ค. ๑

เรื่องเสร็จที่ ๑๒/๒๕๔๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

(๑) การที่คนต่างด้าวสัญชาติมาเลเซียซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ในประเทศมาเลเซียได้เข้ามาครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินในประเทศไทยด้วยการทำสวนผลไม้และนำที่ดินดังกล่าวมาแจ้ง ส.ค. ๑ จะถือว่าการแจ้ง ส.ค. ๑ ดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

(๒) คนไทยที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากคนต่างด้าวตาม ๑ จะนำ ส.ค. ๑ ดังกล่าวมาใช้เป็นหลักฐานในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑๐/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๔ (วาระ ๔.๓)

เมื่อหนังสือกรมที่ดินที่ ๓๙๕๓/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๔๙๘ เรื่อง การขอการแจ้งการครอบครองที่ดิน ได้กำหนดให้คนต่างด้าวที่ถือสิทธิครอบครองที่ดินก่อนหรือหลังวันใช้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๘๖ ไม่ว่าจะได้ที่ดินมาโดยได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม ต้องแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ดังนั้น การที่คนต่างด้าวสัญชาติมาเลเซียซึ่งมีภูมิลำเนาในประเทศมาเลเซียได้เข้ามาครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินในประเทศไทยและแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ตามนัยดังกล่าวแล้ว คนไทยที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจากคนต่างด้าวดังกล่าวย่อมนำ ส.ค. ๑ มาใช้เป็นหลักฐานในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖๒ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๔๕

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีการจดทะเบียนประเภทโอนมรดกสิทธิการไถ่จากการขายฝากและไถ่ถอนจากขายฝาก เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ หรือไม่มีทุนทรัพย์

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๕ (วาระ ๔.๒)

๑. กรณีการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก ที่ประชุมมีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่ง (๖ เสียง) เห็นว่าการจดทะเบียนขายฝากที่ดินมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก เมื่อผู้ขายฝากที่ดินตาย สิทธิในการไถ่ถอนจากขายฝากเท่านั้นที่ตกทอดไปยังทายาทผู้ขายฝากโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๑๖๐๐ ประกอบกับมาตรา ๔๙๗ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝากจึงเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓) ตามที่คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินเคยพิจารณาไว้ในคราวประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔

ฝ่ายที่สอง (๔ เสียง) เห็นว่าสิทธิการไถ่จากการขายฝากของทายาทผู้ขายฝากตามมาตรา ๔๙๗ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นสิทธิที่มีมูลค่าเพราะทำให้ทายาทมีสิทธิจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากเพื่อให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของตนได้ต่อไป ดังนั้น การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากการขายฝากจึงเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เช่นเดียวกับกรณีการจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่จากการขายฝากซึ่งกรมที่ดินถือเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก จึงต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) หรือ (ง) แล้วแต่กรณี

๒. กรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก เห็นว่า การจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากกรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่ถอนเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมย่อมเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

ความเห็นกรมที่ดิน ๑. กรณีตาม ๑. เห็นชอบกับความเห็นฝ่ายที่ ๑
๒. กรณีตาม ๒. เห็นชอบกับมติที่ประชุม

เรื่องที่ ๖๓ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจํานองตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

เรื่องเสร็จที่ ๖/๒๕๔๕

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

๑. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจํานองตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ต้องเรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ จากวงเงินจํานองที่ผู้ขอแสดง ตามความเป็นจริงทั้งจํานวนหรือเฉพาะวงเงินจํานอง

๒. การจดทะเบียนจํานองที่จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวง มหาดไทยดังกล่าว จำเป็นต้องเป็นการจดทะเบียนจํานองในคราวเดียวกับการจดทะเบียนซื้อขายหรือไม่ อย่างไร

๓. การจดทะเบียนจํานองที่จะได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวง มหาดไทยดังกล่าว รวมถึงการจดทะเบียนจํานองหลายลำดับและการขึ้นเงินจํานองด้วยหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๔๕ (วาระ ๒)

๑. เมื่อมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้การจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนอกจากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดิน ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามจํานวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงตามความเป็นจริง ดังนั้น ค่าจดทะเบียนการจํานองในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นกรณีพิเศษ เพื่อความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศตามข้อ ๒ ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔ และข้อ ๒ ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีสนับสนุนการซื้อขายห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔ จึงต้องเรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ จากวงเงินจํานองที่ผู้ขอแสดงตามความเป็นจริง ทั้งจํานวนตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๒ (๗) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง

ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ไม่ใช่เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะวงเงินจำนองส่วนที่ไม่เกินราคาประเมินทุนทรัพย์

๒. เมื่อประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีสนับสนุนการซื้อขายห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔ มีวัตถุประสงค์จะให้การจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และการจำนองห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามลำดับ ได้รับการลดหย่อนค่าจดทะเบียนการจำนอง ดังนั้น การจดทะเบียนจำนองที่จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวจึงไม่จำเป็นต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองในคราวเดียวกับการจดทะเบียนซื้อขาย กล่าวคือ แม้ผู้จดทะเบียนการจำนองจะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจากการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดอยู่ก่อนแล้ว หากต่อมาประสงค์จะจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวผู้จดทะเบียนจำนองก็ย่อมได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามนัยดังกล่าวด้วย

๓. โดยที่มาตรา ๗๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติให้ทรัพย์สินซึ่งจำนองไว้แก่บุคคลหนึ่งนั้น ท่านว่าจะเอาไปจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่งในช่วงเวลาที่สัญญาเก่อนยังมีอายุอยู่ก็ได้ และการขึ้นเงินจำนองตามมาตรา ๗๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๘๐ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖) ดังนั้น ถ้าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้วแต่กรณี นำอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวมาจดทะเบียนจำนองหลายลำดับก็ดีหรือขึ้นเงินจำนองก็ดี การจดทะเบียนจำนองหลายลำดับหรือการขึ้นเงินจำนองดังกล่าวย่อมได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวด้วย

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖๔ การเพิกถอนนิติกรรม

เรื่องเสร็จที่ ๑๖/๒๕๔๕

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีศาลฎีกามีคำพิพากษาให้เพิกถอนสัญญาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๒๐๖ และ ๑๖๒๐๗ อำเภอพระโขนง เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๓๓ และถอนชื่อจำเลยทั้งสามออกจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒๐๖, ๑๖๒๐๗ และ ๒๓๙๘๗๕ - ๒๓๙๘๘๒ (แบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒๐๖ เมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๓๔) แล้ว จะมีผลกระทบต่อการจัดทะเบียนขายรวม ๘ โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๙๘๗๕ - ๒๓๙๘๘๒) เมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๓๘ ระหว่าง นาง พ. (จำเลยที่ ๑) กับบริษัท โมเดอร์น แอคคอมโมเดชั่น จำกัด และการจดทะเบียนจำนองเป็นประกัน รวม ๘ โฉนด เมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ ระหว่าง บริษัท โมเดอร์น แอคคอมโมเดชั่น จำกัด กับ บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๔๕ (วาระ ๔.๑)

เมื่อศาลฎีกามีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒๐๖ และ ๑๖๒๐๗ อำเภอพระโขนง เป็นของโจทก์ (นาง ม.) ให้เพิกถอนสัญญาซื้อขายที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๓๓ และให้ถอนชื่อจำเลยทั้งสามออกจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒๐๖, ๑๖๒๐๗ และ ๒๓๙๘๗๕, ๒๓๙๘๗๖, ๒๓๙๘๗๗, ๒๓๙๘๗๘, ๒๓๙๘๗๙, ๒๓๙๘๘๐, ๒๓๙๘๘๑, ๒๓๙๘๘๒ คำพิพากษาดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลตามมาตรา ๑๔๕ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และมีผลผูกพัน บริษัท โมเดอร์น แอคคอมโมเดชั่น จำกัด (ผู้ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๙๘๗๕ - ๒๓๙๘๘๒) และ บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้รับจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๙๘๗๕ - ๒๓๙๘๘๒) ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกแต่อย่างใดไม่ ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงชอบที่จะดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเพิกถอนและแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เป็นไปตามคำพิพากษา ดังนี้

๑. เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๒๐๖ และ ๑๖๒๐๗ ตำบลหนองบอน (พระโขนงฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๓๓

๒. แก้ไขรายการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมเมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๓๔ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๒๐๖ ตำบลหนองบอน (พระโขนงฝั่งใต้) อำเภอประเวศ (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร จากชื่อนาง พ. เป็น นาง ม.

๓. โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๙๘๗๕, ๒๓๙๘๗๖, ๒๓๙๘๗๗, ๒๓๙๘๗๘, ๒๓๙๘๗๙, ๒๓๙๘๘๐, ๒๓๙๘๘๑, ๒๓๙๘๘๒ ตำบลหนองบอน (พระโขนงฝั่งใต้) อำเภอประเวศ (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร ให้แก้ไขชื่อจากนาง พ. ด้านหน้าโฉนด เป็นชื่อนาง ม.

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖๕ การฟ้องศาลตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๗/๒๕๔๕

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อคู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบหรือคำสั่งเปรียบเทียบเกี่ยวกับผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไปฟ้องคดีต่อศาลปกครอง จะถือว่าเป็นการฟ้องศาลตามนัยมาตรา ๖๐ หรือมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๔๕ (วาระ ๔.๓)

๑. ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๔๗๙๐ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ วางแนวทางปฏิบัติว่าเมื่อคู่กรณีไม่พอใจคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งสั่งการในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไปฟ้องคดีต่อศาลปกครอง ถือได้ว่าเป็นการฟ้องศาลตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ตามนัยคำสั่งศาลปกครองสูงสุด ที่ ๖๔/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๔๔ และให้รวมถึงกรณีการฟ้องศาลตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วยนั้น บัดนี้ คณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลได้มีคำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล ที่ ๔/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ ว่ามาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มิได้กำหนดให้ศาลปกครองมีอำนาจในการพิจารณาพิพากษาคดีเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สิน ดังนั้น คดีเกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลจึงอยู่ในอำนาจของศาลยุติธรรม เมื่อการขอออกโฉนดที่ดินมีการโต้แย้งสิทธิ ศาลที่มีอำนาจพิจารณาเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๐ จึงได้แก่ศาลยุติธรรมและเพื่อให้การดำเนินงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๐ และมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สอดคล้องกับคำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลดังกล่าว จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๙.๒/ว ๔๗๙๐ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕

๒. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีคำสั่งสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา ๖๐ หรือคำสั่งเปรียบเทียบตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณี

ให้ระบุในคำสั่งด้วยว่า “ให้คู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจไปฟ้องคดีต่อศาล (ศาลยุติธรรม) ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง” พร้อมทั้งชี้แจงด้วยวาจาให้คู่กรณีทราบด้วย

๓. กรณีคู่กรณีฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งตามมาตรา ๖๐ หรือมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณี ได้ฟ้องคดีต่อศาลปกครองไปก่อนแล้ว หากต่อมาศาลปกครองมีคำสั่งจำหน่ายคดีเพื่อให้ไปฟ้องคดีศาลยุติธรรม ถ้าคู่กรณีได้ดำเนินการฟ้องคดีใหม่ต่อศาลยุติธรรมภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่มีคำสั่งจำหน่ายคดีก็ให้ถือว่าเรื่องไว้ เมื่อศาลยุติธรรมมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น แต่ถ้าไม่ฟ้องศาลยุติธรรมภายในกำหนดดังกล่าวก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ ปัจจุบันได้มีหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๒/ว. ๘๕๙๑ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การฟ้องศาลตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดแนวทางว่าหากประเด็นที่โต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิหรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ศาลที่มีอำนาจพิจารณาพิพากษา คือ ศาลยุติธรรม แต่ถ้าโต้แย้งในประเด็นการสั่งการของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ศาลที่มีอำนาจพิจารณาพิพากษา คือ ศาลปกครอง

เรื่องที่ ๖๖ การประเมินราคาส่งปลูกสร้าง (ที่ยังไม่เสร็จ)

เรื่องเสร็จที่ ๑๘/๒๕๔๕

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๕ (วาระ ๔.๑)

สิ่งปลูกสร้างแม้ยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ถ้าคู่กรณีประสงค์จะให้ทำการจดทะเบียนโอนก็ต้องทำการประเมินราคาทุนทรัพย์ ทั้งนี้ มาตรา ๑๐๔ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ ส่วนการที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ดำเนินการไม่แล้วเสร็จอย่างไรวินั้น เป็นเรื่องที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖๗ เพิกถอนรายการจดทะเบียน

เรื่องเสร็จที่ ๒๔/๒๕๔๕

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่นาง ห. ภรรยาของนาย ข. (เจ้ามรดก) ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๒๓๙, ๑๓๔๘ และ ๑๓๔๙ ตำบลโรง กิ่งอำเภอกระแสดินรุ้ง (ระโนด) จังหวัดสงขลา และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินดังกล่าวโดยลงชื่อนาง ห. เป็นผู้ไถ่ถอน โดยที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนโอนมรดกก่อนพนักงานเจ้าหน้าที่จะแก้ไขรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองโดยระบุชื่อนาย ข. เป็นผู้ไถ่ถอนได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ (วาระ ๔.๑)

เมื่อนาย ข. ถึงแก่ความตาย สิทธิในทางทรัพย์สินของผู้ตายย่อมตกทอดให้แก่ ทายาทพันที่ ทายาทจึงมีสิทธิที่จะไถ่ถอนทรัพย์สินที่จำนองได้ตามนัยมาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยไม่ต้องรอให้รับโอนมรดกก่อน (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๙๑๙/๒๔๙๕) ดังนั้น เมื่อนาง ห. ภรรยาของนาย ข. (เจ้ามรดก) ได้ชำระหนี้ที่นาย ข. ได้จำนองกับ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรไปครบถ้วนแล้ว หนี้ที่นาย ข. จำนองที่ดินเป็นประกัน ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) เลขที่ ๒๓๙, ๑๓๔๘ และ ๑๓๔๙ ตำบลโรง กิ่งอำเภอกระแสดินรุ้ง (ระโนด) จังหวัดสงขลา ย่อมระงับสิ้นไปด้วยตามมาตรา ๗๔๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ดินทั้งสามแปลงจึงไม่ติดจำนองและปราศจากภาระผูกพัน (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๖๗/๒๕๔๐) ประกอบกับการที่นาง ห. ได้ชำระหนี้จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิงแทนนาย ข. นั้น นาง ห. ย่อมมีสิทธิที่จะนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอไถ่ถอนจากจำนองแทน นาย ข. ได้ตามนัยมาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อย่างไรก็ตามการที่นาง ห. จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองมีผลทำให้ที่ดินทั้งสามแปลงตกเป็นกองมรดกของนาย ข. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองเมื่อวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๓๑ ในสารบัญจดทะเบียนของผู้รับสัญญาเป็นชื่อ “นาง ห.” จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายจึงชอบที่จะใช้อำนาจ ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไข

เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขรายการจดทะเบียนในช่องผู้รับสัญญา
จากชื่อ “นาง ห.” เป็น “นาย ช.” ต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖๘ จำหน่ายที่ดินของบุคคลต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๔/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

ในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินของผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อยู่ระหว่างการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ หากคนต่างด้าวประสงค์จะจำหน่ายที่ดินนั้นเอง อธิบดีกรมที่ดินจะสั่งยกเลิกการจำหน่ายที่ดินนั้นได้หรือไม่ ถ้ายกเลิกไม่ได้จะต้องจำหน่ายโดยวิธีใด

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๑)

เมื่อนาง จ. ได้มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อตกลงราคาที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๗๘ อำเภอนางเลิ้ง (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร โดยตกลงจะขายที่ดินแปลงนี้ให้กับนางสาว ส. ในราคา ๒,๓๐๐,๐๐๐ บาท (สองล้านสามแสนบาทถ้วน) พร้อมทั้งได้เสนอความเห็นต่ออธิบดีกรมที่ดินตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ว่าในการจำหน่ายควรใช้วิธีการซื้อขายธรรมดา ดังนั้น อธิบดีกรมที่ดินก็มีอำนาจจำหน่ายที่ดินแปลงนี้โดยวิธีการซื้อขายธรรมดาให้แก่นางสาว ส. ในราคา ๒,๓๐๐,๐๐๐ บาท (สองล้านสามแสนบาทถ้วน) ตามที่ตกลงได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๖๙ ร้องเรียนกล่าวหา บริษัท ปาร์ค ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงสาธารณูปโภค นำโฉนดที่ดินมาจดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและพื้นที่ส่วนที่กันได้ เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทฯ” ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๖/ว.๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ แล้ว แต่เจ้าของที่ดินไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดิน เจ้าหน้าที่จะจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินฉบับเดียวก่อน หากเจ้าของที่ดินมาดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินให้แจ้งเจ้าของที่ดินหรือคู่กรณีทราบถึงเหตุที่ได้มีการจดแจ้งแล้วจึงดำเนินการจดแจ้งข้อความลงในสารบัญจดทะเบียนฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกับฉบับสำนักงานที่ดินจะดำเนินการได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๒)

เมื่อประเด็นปัญหาเรื่องนี้กรมที่ดินได้พิจารณาเห็นชอบกับความเห็นสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ประกอบกับอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานครได้มีมติในคราวประชุม ครั้งที่ ๔/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๔๕ ให้ดำเนินการตามความเห็นดังกล่าว จึงเห็นควรให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถอนเรื่อง แล้วดำเนินการเสนอกฎที่ดินเพื่อแจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการตามมติที่ประชุมคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานครดังกล่าวต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗๐ หารือการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษา

เรื่องเสร็จที่ ๕/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๙๒๖ ระหว่าง นาย ท. (ผู้ขาย) และนาง อ. (ผู้ซื้อ) โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๒๘ ที่ออกให้นาง อ. ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะถือว่าออกไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๓)

การที่ศาลฎีกามีคำพิพากษาที่ ๔๓๕๐/๒๕๔๐ ยืนตามศาลชั้นต้นว่าการจดทะเบียนโอนขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๙๒๖ ตำบลท่าช้าง อำเภอวารินชำราบ จังหวัดอุบลราชธานี ระหว่างนาย ท. กับ นาง อ. เป็นการกระทำที่มีชอบ และเมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวแล้วนาง อ. ไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินนั้น ย่อมมีผลทำให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๒๒๘ ที่ออกสืบเนื่องจาก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๙๒๖ ตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีชื่อนาง อ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เมื่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพิกถอนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว ประกอบกับศาลฎีกามีคำวินิจฉัยว่า น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๙๒๖ ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย น.ส. ๓ ก. เลขที่ดังกล่าวจึงยังมีผลใช้บังคับอยู่ เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๓๙๒๖ ระหว่างนาย ท. กับนาง อ. ตามคำพิพากษาของศาลตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

เมื่อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๐๓๒ และ ๔๓๐๓๓ ตำบลบางกระสั้น อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นที่ดินที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีสั่งห้ามจำหน่ายโอนที่ดินดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๔)

เมื่อฝ่ายเลขานุการฯ ชี้แจงว่าได้ประสานงานกับสำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาวังน้อย แล้ว ได้รับแจ้งว่าเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาที่สำนักงานบังคับคดีจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สั่งห้ามทำนิติกรรมที่ดินของบริษัท เทวรินทร์ จำกัด แล้ว ไม่ปรากฏว่าสำนักงานบังคับคดีฯ ได้มีการแจ้งเปลี่ยนแปลงคำสั่งดังกล่าว ดังนั้น การสั่งห้ามทำนิติกรรมชั่วคราวของสำนักงานบังคับคดีฯ จึงตกเป็นโมฆะตามนัยหนังสือสำนักงานบังคับคดีจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ ยธ ๐๕๑๒.๐๓/๑๗๙๙๙ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๔๕ ประกอบกับปัจจุบันที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๐๓๒ และ ๔๓๐๓๓ ตำบลบางกระสั้น อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปแล้วเมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๖ จึงไม่มีกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินต้องพิจารณาอีก

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗๒ อุทธรณ์คำสั่งไม่รับคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล

เรื่องเสร็จที่ ๖/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรณีศาลแพ่งมีคำสั่งแต่งตั้งนาย ส. นาย ก. และพันโท ป. เป็นผู้จัดการมรดกของ นาย จ. กับนาง ค. ร่วมกันแล้ว ต่อมาเมื่อนาย ส. ถึงแก่ความตาย นาย ก. และพันโท ป. จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๕)

เมื่อศาลแพ่งมีคำสั่งคดีหมายเลขแดงที่ ๒๐๐๔๓/๒๕๒๘ แต่งตั้งนาย ส. นาย ก. และ พันโท ป. เป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน การที่นาย ส. ถึงแก่ความตาย ผู้จัดการมรดกที่เหลืออีกสองคน ย่อมไม่สามารถจัดการมรดกต่อไปได้ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๖๑/๒๕๑๔ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๖๘๐๗ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๑๗ ส่วนกรณีที่นาย ก. และพันโท ป. ผู้อุทธรณ์อ้างว่าตน สามารถจัดการมรดกต่อไปได้โดยอ้างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๗๓/๒๕๓๙ นั้น เห็นว่าคำพิพากษาศาลฎีกานี้ เป็นเรื่องบุคคลภายนอกร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกแทนที่ผู้จัดการมรดกที่ถึงแก่ความตายมิใช่เป็นกรณี ผู้จัดการมรดกร้องขอให้ศาลตั้งผู้อื่นเข้าเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกับผู้จัดการมรดกที่เหลือหรือขอให้ศาล มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้จัดการมรดกที่เหลือเป็นผู้จัดการมรดกต่อไป ผู้อุทธรณ์ทั้งสองจึงไม่อาจนำ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๗๓/๒๕๓๙ มาใช้ยืนยันพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗๓ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำสั่งศาล

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

๑. เมื่อศาลจังหวัดไชยามีคำพิพากษาตามยอม (คดีหมายเลขแดงที่ ๑๐๐/๒๕๔๔) ให้เพิกถอนนิติกรรมยกให้ที่ดินตาม น.ส. ๓ เลขที่ ๒๙๖ หมู่ที่ ๔ (๘) ตำบลคันธูลี อำเภอท่าชนะ จังหวัดสุราษฎร์ธานี ระหว่าง นาง ส. (โจทก์) และนาย พ. (จำเลย) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนให้ที่ดินเมื่อวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๓๙ ระหว่างนาง ส. (โจทก์) และนาย พ. (จำเลย) และรายการจดทะเบียนจำนอง เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๙ ระหว่างนาย พ. (จำเลย) กับธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่

๒. ถ้าการดำเนินการตาม ๑. ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะดำเนินการตามความเห็นสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ตามลำดับดังนี้ได้หรือไม่

๒.๑ ขีดฆ่าการเพิกถอนรายการจดทะเบียนให้ระหว่างนาง ส. (โจทก์) และนาย พ. (จำเลย) เมื่อวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๓๙ และรายการจดทะเบียนจำนอง เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๙ ระหว่างนาย พ. (จำเลย) กับธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร แล้วหมายเหตุว่า “การเพิกถอนรายการจดทะเบียนให้และรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกัน ไม่ใช่ โดยรายการจดทะเบียนดังกล่าวยังใช้ได้” เสร็จแล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๒.๒ เมื่อดำเนินการตาม ๒.๑ แล้ว ให้จดทะเบียนประเภท “ถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๒.๓ จดทะเบียน “โอนตามคำสั่งศาล (ระหว่างจำนอง) ตามคำพิพากษตามยอม ศาลจังหวัดไชยา คดีหมายเลขแดงที่ ๑๐๐/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔”

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๑)

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ไม่ปรากฏว่าการจดทะเบียนยกให้ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) เลขที่ ๒๙๖ ตำบลคันธูลี อำเภอท่าชนะ จังหวัดสุราษฎร์ธานี ระหว่างนาง ส. (โจทก์) กับนาย พ. (จำเลย) ได้ดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย การที่ศาลจังหวัดไชยา

มีคำพิพากษาตามยอมให้เพิกถอนนิติกรรมยกให้ที่ดินดังกล่าว จึงเป็นคำพิพากษาที่ให้ถอนคืนการให้เท่านั้น นอกจากนี้การที่ศาลจังหวัดไชยามีคำพิพากษามาตามนัยดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาล หากมีผลผูกพันธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ผู้รับจำนองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและไม่ใช้คู่ความในคดี ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนให้ เมื่อวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๓๙ และรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกัน เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๙ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

๑. ให้ยกเลิกการเพิกถอนรายการจดทะเบียนให้เมื่อวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๓๙ ระหว่างนาง ส. (โจทก์) กับนาย พ. (จำเลย) และรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๙ ระหว่าง นาย พ. (จำเลย) กับธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร แล้วหมายเหตุว่า “การเพิกถอนรายการจดทะเบียนให้และรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไม่ใช่ โดยรายการจดทะเบียนดังกล่าวยังใช้ได้อยู่” เสร็จแล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนให้เมื่อวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๓๙ และรายการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๙ โดยการขีดฆ่ารายการจดทะเบียนดังกล่าวไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จนเป็นเหตุให้ต้องมีการหมายเหตุเพื่อยกเลิกการเพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าว ถือได้ว่า น.ส. ๓ เลขที่ ๒๙๖ ตำบลคันธุลี อำเภอท่าชนะ จังหวัดสุราษฎร์ธานี ชำรุด ดังนั้น เห็นควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำ น.ส. ๓ ขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน “ขาย (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ศาลจังหวัดไชยา คดีหมายเลขแดงที่ ๑๐๐/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔)” โดยที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนถอนคืนการให้เป็นการดำเนินการข้ามขั้นตอน ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เห็นควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “ถอนคืนการให้ ตามคำพิพากษาศาล..... ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ต่อจากรายการจดทะเบียน “ขาย (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ศาลจังหวัดไชยา คดีหมายเลขแดงที่ ๑๐๐/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔)” โดยให้หมายเหตุไว้ด้วยว่า “รายการจดทะเบียนถอนคืนการให้จะต้องอยู่ก่อนรายการจดทะเบียนขาย (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ศาลจังหวัดไชยา คดีหมายเลขแดงที่ ๑๐๐/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔) แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนไว้ก่อน จึงได้จดทะเบียนถอนคืนการให้เพิ่มเติม” เสร็จแล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ อนึ่ง ในการจดทะเบียนถอนคืนการให้ดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ ด้วย

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗๔ หารือเรื่องการจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครอง

เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่นาง จ. ได้นำคำพิพากษาตามยอมของศาลจังหวัดนครนายก คดีหมายเลขแดงที่ ๑๓๑๙/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ มาขอจดทะเบียนแบ่งได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าพนักงานที่ดินจะดำเนินการให้ได้หรือไม่ หรือจะจดทะเบียนไว้ในประเภทใด

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๖)

เมื่อสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของคำพิพากษาศาลฎีกาตามยอมคดีหมายเลขแดงที่ ๑๓๑๙/๒๕๔๓ ระบุว่าจำเลยทั้งสองยอมรับว่าโจทก์ได้ครอบครองปรปักษ์และได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของจำเลยเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ ๒ งาน ๒๙.๗ ตารางวา ประกอบกับคดีนี้ศาลจังหวัดนครนายกได้มีหนังสือ ที่ ศย ๓๐๒.๐๑๐/๑๐๒ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๔๔ รับรองคดีถึงที่สุดแล้วนาง จ. (โจทก์) ก็ย่อมนำคำพิพากษาศาลฎีกาตามยอมดังกล่าวมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ได้ตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗๕ การยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกโฉนดที่ดินตามผลการประชุม
เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๔๕

เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) มอบอำนาจให้เจ้าหน้าที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตามโครงการรังวัดออกโฉนดที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยถือเป็นเรื่องเดียวได้หรือไม่ และในกรณีที่เจ้าหน้าที่ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นพยานในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) จะต้องเสียค่าพยานด้วยหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๔)

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑) (ฉ) กำหนดให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเรื่องละ ๒๐ บาท ดังนั้น ถ้าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ประสงค์จะมอบอำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เจ้าหน้าที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตามโครงการรังวัดออกโฉนดที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการดำเนินการตามโครงการดังกล่าวมีการยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหลายครั้ง ก็ต้องถือว่าการยื่นคำขอแต่ละครั้งเป็นการมอบอำนาจให้มาดำเนินการแยกเป็นเรื่อง ๆ ไป ไม่อาจถือเป็นเรื่องเดียวได้ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเรื่องละ ๒๐ บาท ทุกครั้งที่มีการยื่นคำขอ แต่ถ้าการมอบอำนาจตามนัยดังกล่าวเป็นการมอบอำนาจตามมาตรา ๓๘ (๗) ประกอบกับมาตรา ๓๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ก็ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงดังกล่าวแต่อย่างใด ส่วนกรณีค่าพยานนั้น เห็นว่า คำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินไม่จำเป็นต้องมีพยาน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) จึงไม่ต้องเสียค่าพยานตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๐๐ อย่างไรก็ตาม ถ้าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ประสงค์จะให้พยานในคำขอโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงาน

การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นพยาน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ก็ไม่ต้องเสียค่าพยานให้แก่เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินตามนัยข้อ ๔ (๖) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗๖ หารือการจดทะเบียนเวนคืนที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๖/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

เมื่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๒๑๗๒, ๒๑๗๔, ๒๑๗๖, ๒๑๗๗, ๒๑๗๘ และ ๒๑๗๙ ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ออกในเขตป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าแควระบบ – ป่าสียัด”) การที่แขวงการทางฉะเชิงเทรา (เจ้าหน้าที่เวนคืน) ปละนายอนุรักษ เทียนทอง (เจ้าของที่ดิน) ตกลงซื้อขายที่ดินทั้ง ๖ แปลง ดังกล่าวตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนแบ่งเวนคืนโดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว. ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๓)

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่า น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๑๗๒, ๒๑๗๔, ๒๑๗๖, ๒๑๗๗, ๒๑๗๘ และ ๒๑๗๙ ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากการออก น.ส. ๓ ก. ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าแควระบบ – ป่าสียัด” อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายก็ต้องดำเนินการเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๖ แปลง ดังกล่าวตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น หากเจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนแบ่งเวนคืน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๖ แปลงให้แก่คู่กรณีโดยบันทึกคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว. ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔ นั้น อาจมีผลทำให้ทางราชการเกิดความเสียหายได้ จึงเห็นควรให้จังหวัดปราจีนบุรีส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการเพิกถอน น.ส. ๓ ก. ทั้ง ๖ แปลง ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗๗ ขอความร่วมมือและอำนวยความสะดวกในการคัดลอกข้อมูลที่ดินเพื่อจัดทำแผนที่ภาษี และทะเบียนทรัพย์สิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๗/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น ขอความร่วมมือจากกรมที่ดินในการสนับสนุนและอำนวยความสะดวกให้องค์กรปกครองท้องถิ่นคัดลอกหรือถ่ายเอกสารในสารบบที่ดิน ระวังแผนที่ ระวังภาพถ่ายทางอากาศ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้อง จะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมโดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๐๐ ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๔)

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามบันทึกกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๒/๑๕๒ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๖ มีเพียงว่า กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นประสงค์ขอความร่วมมือจากกรมที่ดินให้การสนับสนุนและอำนวยความสะดวกให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการคัดลอก หรือถ่ายสำเนาเอกสารในสารบบที่ดิน ระวังแผนที่ ระวังภาพถ่ายทางอากาศ ตลอดจนเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินเท่านั้น ดังนั้น เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระจายอำนาจด้านการเงินการคลังท้องถิ่นกรมที่ดินก็ควรให้การสนับสนุนการดำเนินการตามนัยดังกล่าว โดยมอบหมายให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแจ้งเวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและอำนวยความสะดวกให้แก่องค์กรปกครองท้องถิ่นต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๔๘๘ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๔๖ เรื่อง ขอความร่วมมือและอำนวยความสะดวกในการคัดลอกข้อมูลที่ดินเพื่อจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน

เรื่องที่ ๗๘ ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๙/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

๑. เมื่อศาลจังหวัดหลังสวนได้ขายทอดตลาด น.ส.๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน ให้กับนาง ม. ไปแล้ว (หนังสือศาลจังหวัดหลังสวน ที่ ยธ ๐๒๐๐.๘๐๖/๓๕๔๒ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐) การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๐๒๑ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน ให้แก่ นาง อ. (เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๐) ตามหลักฐาน น.ส.๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ จะมีผลทำให้ น.ส.๓ เลขที่ดังกล่าวถูกยกเลิกหรือไม่

๒. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนขายตามคำสั่งศาล ให้แก่ นาง ม. เมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๐ ถูกต้องหรือไม่

๓. หากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๐๒๑ ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะอ้างเหตุแห่งการเพิกถอนว่าโฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าวได้ออกไปในขณะที่ศาลมีคำสั่งยึดทรัพย์ไว้ จะได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๕)

เมื่อศาลจังหวัดหลังสวนได้ขายทอดตลาดที่ดิน น.ส.๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ หมู่ที่ ๗ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของนาง อ. ให้แก่ นาง ม. แล้ว (หนังสือศาลจังหวัดหลังสวน ที่ ยธ ๐๒๐๐.๘๐๖/๓๕๔๒ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๐) นาง ม. ย่อมเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินแม้จะยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ เนื่องจากการขายทอดตลาดทรัพย์ตามคำสั่งตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปที่ต้องทำตามแบบตามนัยมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘/๒๕๐๖) ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่นำ น.ส. ๓ เลขที่ ๑๔๐/๖๘ ซึ่งยังมีชื่อนาง อ. มาใช้เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๐๒๑ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร ให้กับนาง อ. เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๐ หลังจากที่ดินศาลจังหวัดหลังสวนได้ดำเนินการขายทอดตลาดที่ดินตาม น.ส. ๓ เลขที่ดังกล่าวให้กับนาง ม. แล้ว ย่อมมีผลทำให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๐๒๑ ตำบลบ้านควน อำเภอหลังสวน จังหวัดชุมพร ออกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายชอบที่จะดำเนินการเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๗๙ เพิกถอนรายการจดทะเบียน

เรื่องเสร็จที่ ๒๐/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่กรมบังคับคดีขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเพณีรับจำนอง และขายตามคำสั่งศาล ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๒๙๙ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๔๕ ให้กลับคืนสู่ฐานะเดิม เนื่องจากศาลแพ่งธนบุรีมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยที่คำสั่งศาลดังกล่าวอยู่ระหว่างอุทธรณ์และศาลมีคำสั่งไม่อนุญาตให้คุ้มครองชั่วคราวพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๒)

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่าคำสั่งศาลแพ่งธนบุรี คดีหมายเลขแดงที่ ๗๙๗๓/๒๕๔๑ ที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดอยู่ระหว่างอุทธรณ์ คำสั่งศาลแพ่งธนบุรีดังกล่าวจึงไม่ใช่คำสั่งศาลที่ถึงที่สุด ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างไรก็ตาม แม้คำสั่งศาลแพ่งธนบุรีดังกล่าวอยู่ระหว่างอุทธรณ์ก็ตาม แต่เมื่อคดีนี้ศาลได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้คุ้มครองชั่วคราว การที่เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการจดทะเบียนรับจำนองและรายการขายตามคำสั่งศาล เมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๔๕ ให้กลับคืนสู่ฐานะเดิมตามคำสั่งกรมบังคับคดี จึงเป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามผลของคำสั่งตามมาตรา ๒๙๖ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง หากใช่เป็นการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใดไม่

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๘๐ ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๒๔/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

๑. กรมที่ดินหรือกระทรวงมหาดไทยมีกฎหมายอันใดที่ได้ให้อำนาจกับเจ้าพนักงานที่ดิน
กันที่ดินของวัดเป็นเขตถนนหลวงได้

๒. การที่วัดมะนาวหวานได้อุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์จะต้องได้รับความเห็นชอบ
จากมหาเถรสมาคมก่อนหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๓)

เมื่อขณะออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๑๑๓ ตำบลช้างกลาง อำเภอฉวาง จังหวัด นครศรีธรรมราช ตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๗๒ เมื่อวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๒๑ และการออก น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๕๗๕, ๒๕๗๖, ๒๕๗๗ และ ๒๕๗๘ ตำบลช้างกลาง อำเภอฉวาง จังหวัดนครศรีธรรมราช ตามหลักฐาน ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๗๓ เมื่อวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๒๔ พระราชบัญญัติเวนคืน อสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างและขยายทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๔๐๑๕ สายบ้านตาล-ลานสกา-ฉวาง ในท้องที่อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช อำเภอลานสกา และอำเภอฉวาง จังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๒๗ ยังไม่มีผลใช้บังคับ ดังนั้น ถ้าข้อเท็จจริงปรากฏว่าในการรังวัดออก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวได้มีการรังวัดแบ่งหักเป็นทางหลวง โดยที่วัดมะนาวหวานมิได้ยินยอมอุทิศที่ดินของวัดให้เป็นเขตทางหลวง การรังวัดและจดทะเบียนแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ก็ดี หรือการรังวัดกันที่ดินของวัดที่ทางหลวง ตัดผ่านแล้วออก น.ส. ๓ ก. เป็นหลายแปลงก็ดี ย่อมเป็นการดำเนินการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ถ้าข้อเท็จจริงปรากฏว่าวัดมะนาวหวานได้ยินยอมอุทิศที่ดินของวัดให้เป็นทางหลวงแล้ว ที่ดินบริเวณ ดังกล่าวย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกา ที่ ๔๓๗๔/๒๕๓๙) การดำเนินการ ตามนัยดังกล่าวก็ถือว่าได้ดำเนินการไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๘๑ ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๒๒/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (กองทะเบียนที่ดิน)

ประเด็นพิจารณา

การที่ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๔๐๗ ตำบลนาคา อำเภอเกาะเปอร์ จังหวัดระนอง ไม่ได้จัดแจ้งข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จนเป็นเหตุให้มีการจดทะเบียนขาย ระหว่างนาง ห. (ผู้ขาย) กับนาย ส. (ผู้ซื้อ) ประกอบกับเมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนดังกล่าว นาย ส. ได้นำ น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวมาจดทะเบียนจำนองกับ ธนาคารศรีนคร จำกัด (มหาชน) ดังนั้น อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายจะนำมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับเพื่อไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายและจำนองดังกล่าวได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๖ (วาระ ๔.๑)

๑. ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๐๗ ตำบลนาคา อำเภอเกาะเปอร์ จังหวัดระนอง เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๘ ระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีผลทำให้การจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓) ดังนั้น อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายก็ชอบที่จะดำเนินการเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ฝ่ายที่สอง เห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๐๗ ตำบลนาคา อำเภอเกาะเปอร์ จังหวัดระนอง เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๘ ระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีผลทำให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการขายดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เมื่อไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ

ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่บัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายก็อาจนำความเชื่อโดยสุจริตของผู้รับประโยชน์ในความคงอยู่ของคำสั่งทางปกครองกับประโยชน์สาธารณะตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาประกอบการใช้ดุลพินิจไม่เพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายดังกล่าวได้

โดยที่ประเด็นปัญหาเรื่องนี้มีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นควรนำปัญหาเรื่องนี้หารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กองนิติการพิจารณาแล้วเห็นด้วยกับมติที่ประชุมฝ่ายที่ ๑ โดยมีเหตุผลดังนี้

๑. แม้พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จะมีได้บัญญัติถึงคำสั่งทางปกครองประเภทโมฆะก็ตาม แต่ผลทางกฎหมายของคำสั่งทางปกครองที่ไม่สมบูรณ์นั้นอาจแบ่งได้เป็น ๒ ประเภท คือ คำสั่งทางปกครองที่ไม่สมบูรณ์ประเภทโมฆะซึ่งเสียเปล่าไม่มีผลมาตั้งแต่ต้น และคำสั่งทางปกครองที่ไม่สมบูรณ์ประเภทเพิกถอนได้ซึ่งมีผลตามกฎหมายมาตั้งแต่ต้น แต่อาจถูกเพิกถอนในภายหลัง ส่วนการที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มิได้บัญญัติถึงกรณีใดเป็นคำสั่งทางปกครองประเภทโมฆะก็เนื่องมาจากในชั้นยกร่างกฎหมาย ผู้ยกร่างประสงค์จะปล่อยให้พัฒนาไปโดยการตีความกฎหมาย

๒. การจดทะเบียนขายที่ดินในระหว่างห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ศาลฎีกาได้ตีความกฎหมายและยึดถือเป็นแนวบรรทัดฐานตลอดมาว่า เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายซึ่งตกเป็นโมฆะตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓ ที่ ๕๕๙๖/๒๕๓๖ ที่ ๖๑๙/๒๕๓๗ ที่ ๕๐๘๓/๒๕๓๗ ที่ ๖๑๓๒/๒๕๓๗ ที่ ๔๘๕๐/๒๕๓๘ ที่ ๕๖๘๑/๒๕๓๘ ที่ ๙๗๘๐/๒๕๓๙ ที่ ๖๘๕๕/๒๕๔๑ และที่ ๖๕๓๒/๒๕๔๔ ดังนั้น ถ้าข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่าการจดทะเบียนขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๐๗ ตำบลนาคา อำเภอกะเปอร์ จังหวัดระนอง เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๘ อยู่ระหว่างห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะ อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายก็ชอบที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อไป

กล่าวโดยสรุป เมื่อปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายที่ดินที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานแล้วว่าตกเป็นโมฆะ อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายก็ต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบตามฝ่ายที่ ๑ และของกองนิติการ

เรื่องที่ ๘๒ สภานายความขอความร่วมมือให้กรมที่ดินยอมรับการรับรองลายมือชื่อและเอกสารที่รับรองโดยทนายความผู้ผ่านการอบรมหลักสูตร “ทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร”

เรื่องเสร็จที่ ๔/๒๕๔๗

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

กรมที่ดินควรให้ความร่วมมือกับสภานายความเกี่ยวกับการรับรองลายมือชื่อและเอกสารของทนายความที่ผ่านการอบรมหลักสูตร “ทนายความผู้ทำคำรับรองลายมือชื่อและเอกสาร” หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ (วาระ ๒.๓)

ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งการสอบสวนคู่กรณีดังกล่าวหากพนักงานเจ้าหน้าที่มีเหตุอันควรสงสัยเกี่ยวกับสิทธิและความสามารถของบุคคลในการทำนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็อาจสอบสวนคู่กรณีโดยการบันทึกถ้อยคำให้คู่กรณีรับผิดชอบกันเอง หรือบางกรณีถ้าจำเป็นต้องมีการรับรองก็อาจให้บุคคลที่นำเชื่อถือเป็นผู้รับรอง เช่น ผู้มอบอำนาจเจ็บป่วยอยู่โรงพยาบาล หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่แน่ใจว่าผู้มอบอำนาจมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ ก็อาจให้แพทย์ผู้ทำการรักษาเป็นผู้รับรอง ส่วนการสอบสวนเอกสารหลักฐานหากมีข้อสงสัย เช่น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและทะเบียนบ้านไม่ตรงกัน การรับรองการตายของเจ้าของที่ดินหรือการรับรองว่าที่ดินนั้นอยู่ในเขตท้องที่ตำบลใด ก็ย่อมเป็นอำนาจของนายอำเภอท้องที่ตามมาตรา ๘๙ แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. ๒๔๕๗ หรือการรับรองความถูกต้องของสำเนาเอกสารก็สามารถให้บุคคลที่เป็นเจ้าของเอกสารนั้นรับรองเองได้ เป็นต้น กรณีจึงเห็นได้ว่า การรับรองบุคคลหรือเอกสารต่าง ๆ ผู้ที่จะกระทำการดังกล่าวได้ต้องเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะเห็นสมควร ดังนั้น การที่สภานายความขอความร่วมมือให้กรมที่ดินยอมรับการรับรองลายมือชื่อและเอกสารที่รับรองโดยทนายความผู้ผ่านการอบรมหลักสูตร “ทนายความผู้ทำคำรับรอง

ลายมือชื่อและเอกสาร” โดยทนายความดังกล่าวมิใช่ผู้ที่เกี่ยวข้องหรือเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมาย อีกทั้งไม่มีกฎหมายใดบัญญัติให้หน่วยงานราชการสามารถลดความรับผิดชอบอันเกิดจากความผิดพลาดจากการรับรองลายมือชื่อและเอกสารของทนายความผู้ผ่านการอบรมหลักสูตรดังกล่าว กรมที่ดินจึงไม่อาจดำเนินการตามความประสงค์ของสภาทนายความได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๘๓ การปิดประกาศของสำนักงานที่ดินส่วนแยก

เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๔๗

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

ในการออกเอกสารสิทธิหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ที่กฎหมายระบุให้ ต้องมีการปิดประกาศนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยกแทนการปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๗ (วาระ ๓.๓)

การปิดประกาศเรื่องต่าง ๆ ซึ่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดให้การปิดประกาศนั้น ต้องปิดที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณี เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ และให้ปิดเพิ่มที่สำนักงานที่ดินส่วนแยกได้โดยแจ้งเวียนวิธีการปฏิบัติ และมอบหมายให้กองการเจ้าหน้าที่พิจารณาทบทวนระเบียบที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก พ.ศ. ๒๕๔๖ ข้อ ๒๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดตั้งและปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๓

เรื่องที่ ๘๔ ทบทวนแนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๔๘

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

การออก “คำสั่งไม่เพิกถอนรายการจดทะเบียน” จะถือเป็นการออกคำสั่งที่อยู่ในกระบวนการพิจารณาตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ และอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาและมีคำสั่งดังกล่าวจะเป็นของผู้ใด

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๔๘ (วาระ ๔.๓)

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายยังมิได้ตั้งคณะกรรมการสอบสวนตามกระบวนการพิจารณามาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔ ดังนั้น คำสั่งไม่เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดินกรณีดังกล่าว จึงยังไม่อยู่ในกระบวนการพิจารณาตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อำนาจในการสั่งการจึงเป็นอำนาจในทางบริหารของอธิบดีกรมที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๘๕ เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๔๘

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

การดำเนินการเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีดังนี้

๑. กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า นิติกรรมหรือสัญญาที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตกเป็นโมฆะ โดยมีได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน

๒. กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน สืบเนื่องมาจากเจ้าพนักงานบังคับคดีดำเนินการขายทอดตลาดไปโดยไม่ชอบด้วยกระบวนการที่บัญญัติไว้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยมีได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่กรมบังคับคดีแจ้งให้ทางสำนักงานที่ดินจดทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด

เจ้าพนักงานที่ดินจะสามารถดำเนินการเพิกถอนแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด ได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๔๘ (วาระ ๔.๔)

การเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกรณีปัญหา ๑. และ ๒. ดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินไม่อาจดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เนื่องจากการจะพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด จะต้องเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนดังกล่าวเท่านั้น ดังนั้น หากเพียงแต่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดในคดีที่พิพาท โดยไม่ได้พิพากษาหรือสั่งโดยแจ้งชัดให้ทำการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน อำนาจหน้าที่ในการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน จึงเป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย ดังบัญญัติไว้ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ประกอบกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๔

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๘๖ หรือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๔๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

การรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์เจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรังวัดตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๖) (ก) (ข) ได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙ (วาระ ๔.๒)

ค่าธรรมเนียมการรังวัดที่จะเรียกเก็บตามกฎหมายฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๖) (ก) (ข) ได้นั้น ต้องเป็นค่าธรรมเนียมการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินตามข้อ ๒ (๖) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งหมายถึง การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน (ออกโฉนดใหม่) หรือแบ่งแยกโฉนดที่ดิน (แบ่งแยกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อย) หรือแบ่งแยกใบไต่สวนเท่านั้น หาได้หมายความรวมถึงการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อกันไว้เป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วยหรือไม่ เพราะที่ดินที่กันไว้เป็นทางสาธารณประโยชน์มิได้เป็นแปลงโฉนดที่ดิน ดังนั้น การรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรังวัดตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๖) (ก) (ข) แต่อย่างใด ควรมอบหมายให้กองนิติการเวียนหนังสือให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ เวียนทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๐๓๙๓ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๙ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์

เรื่องที่ ๘๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินระหว่างการจำนอง

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๔๙

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

การที่กรมที่ดินได้มีคำสั่งที่ ๘/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินอยู่ระหว่างจำนอง กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินระหว่างจำนองได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้ คำสั่งดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๙ (วาระ ๔.๓)

โดยที่กรมที่ดินในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่จำเป็นต้องมีหน้าที่ดูแลความถูกต้องทางทะเบียนและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินเมื่อคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ มีวัตถุประสงค์ที่จะป้องกันมิให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกผู้สุจริต ที่สิทธิของตนอาจได้รับผลกระทบจากผลของมาตรา ๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น จึงควรให้คงเดิมคำสั่งนี้ไว้ไม่ต้องแก้ไข

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๘๘ สิทธิการถือครองที่ดิน ตามมาตรา ๙๓ และมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๕๒ + เรื่องเสร็จที่ ๕/๒๕๕๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

กรณีสิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และสิทธิในการถือครองที่ดินของคนไทยซึ่งภายหลังเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่าต้องนำมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาพิจารณาประกอบการได้มาหรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินครั้งที่ ๔/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๒ (วาระ ๔.๕)

๑ กรณีสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คณะกรรมการมีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่า กรณีสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของรัฐมนตรีที่อนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ ตามนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีดังกล่าวนี้ถือเป็นการได้มาในลักษณะพิเศษในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามหลักของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมรดกย่อมตกทอดไปยังบุคคลผู้เป็นทายาท จึงเป็นสิทธิการรับมรดกโดยชอบธรรมที่ได้มาโดยผลของกฎหมาย คนต่างด้าวผู้เป็นทายาทโดยธรรมจึงมีสิทธิรับมรดกได้โดยไม่ต้องพิจารณาถึงสนธิสัญญาของประเทศตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ฝ่ายที่สองเห็นว่า กรณีสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้กฎหมายได้บัญญัติให้รัฐมนตรีสามารถอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น แต่เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗ ก็ได้ ฉะนั้น จึงเป็นเรื่องที่กฎหมายให้อำนาจรัฐมนตรีพิจารณาให้ได้มา แต่การพิจารณาอนุญาตให้ได้มาต้องเป็นไปตามนโยบายของรัฐซึ่งออกเป็นกฎหมายอันได้แก่ประมวลกฎหมายที่ดินเมื่อมาตรา ๘๖ เป็นนโยบายของรัฐที่ปัจจุบันไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทย โดยได้ยกเลิกบทสนธิสัญญากับประเทศต่าง ๆ หมดแล้ว สิทธิของคนต่างด้าวที่จะได้มาซึ่งที่ดินตาม

ประมวลกฎหมายที่ดินจึงเหลือเฉพาะมาตรา ๙๖ ทวิ ซึ่งต้องนำเงินมาลงทุนเท่านั้น การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมของคนต่างด้าวจึงจำเป็นต้องนำมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้ประกอบในการพิจารณาอนุญาตของรัฐมนตรีว่าขณะนั้นประเทศไทยมีสนธิสัญญากับประเทศอื่นใดตามมาตรา ๘๖ หรือไม่ เมื่อปัจจุบันไม่มีประเทศใดมีสนธิสัญญากับประเทศไทย คนต่างด้าวจึงสามารถได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนั้น เมื่อคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกย่อมต้องจำหน่ายที่ดินตามกฎหมาย และรับเงินที่จำหน่ายได้ไปแทน

๒. กรณีผู้ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกรณีตามมาตรา ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่บัญญัติว่านิติบุคคลที่ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยตามมาตรา ๙๕ บัญญัติให้ผู้เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมี ซึ่งเท่ากับกฎหมายถือว่าบุคคลดังกล่าวเป็นคนต่างด้าว จึงให้สิทธิถือที่ดินเหมือนกับคนต่างด้าวทั่วไป ฉะนั้น การจะมีสิทธิถือครองที่ดินได้หรือไม่ เพียงใด จึงต้องพิจารณาจากข้อกำหนดว่าในขณะนั้นคนต่างด้าวมียสิทธิถือครองที่ดินได้หรือไม่ หากปัจจุบันคนต่างด้าวไม่มีสิทธิถือครองที่ดินแล้ว เนื่องจากประเทศไทยไม่มีสนธิสัญญา ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกับประเทศใด เมื่อไม่ใช้การได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คนไทยที่เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๕ หรือนิติบุคคลซึ่งกลายเป็นนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมไม่มีสิทธิถือที่ดินได้ต่อไป เช่นเดียวกับคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวทั่วไปจะพึงมี ฉะนั้น มาตรา ๙๕ จึงไม่ได้หมายความว่าสิทธิในการถือครองที่ดินได้ในจำนวนตามมาตรา ๘๗ เพียงอย่างเดียว แต่ต้องมีสิทธิที่จะได้มาซึ่งที่ดินตามมาตราก่อน แล้วจึงจะพิจารณาจำนวนได้มาไม่เกินกว่าที่มาตรา ๘๗ บัญญัติกำหนดไว้

โดยที่ประเด็นปัญหาดังกล่าวข้างต้น เป็นปัญหาเกี่ยวกับการตีความข้อกำหนดที่สำคัญและยังไม่มีคำชี้ชัด ดังนั้น ควรนำเรื่องหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อความชัดเจนในการถือปฏิบัติต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ เรื่องเสร็จที่ ๕๓๖/๒๕๕๓ (กรมที่ดินขอถอนเรื่อง)

เรื่องที่ ๘๙ เพิกถอนการโอนที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๕๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของนาย อ. ลูกหนี้ กองบังคับคดีล้มละลาย ๕ กรมบังคับคดี มีหนังสือ ที่ ยธ ๐๕๐๙/๑๔๐๐๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๒ แจ้งคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๘๔๙๙/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๐ ซึ่งพิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ให้เพิกถอนการโอนขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๘๑๖ ตำบลถนนนครไชยศรี (บางกระบือ) อำเภอคูสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ระหว่างจำเลยและผู้คัดค้านที่ ๑ และที่ ๒ เฉพาะส่วนของจำเลยตามมาตรา ๑๑๔ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ และให้เพิกถอนการโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๘๑๖, ๑๒๗๗๒๑ - ๑๒๗๗๒๗ ตำบลถนนนครไชยศรี (บางกระบือ) อำเภอคูสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ระหว่าง ผู้คัดค้านที่ ๑ และที่ ๒ กับผู้คัดค้านที่ ๓ ถึงที่ ๘ ตามมาตรา ๑๑๖ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ และให้กลับคืนสู่ฐานะเดิม เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินยังมิได้ดำเนินการเพิกถอนการโอน และศาลแพ่งธนบุรีได้มีคำสั่งยกเลิกการล้มละลายของนาย อ. ลูกหนี้ซึ่งเท่ากับคดีล้มละลายได้ยกเลิกไปแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงมีหน้าที่ต้องเพิกถอนการโอนที่ดินข้างต้นตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๓ (วาระ ๔.๒)

เมื่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของนาย อ. ลูกหนี้ กองบังคับคดีล้มละลาย ๕ กรมบังคับคดี มีหนังสือ ที่ ยธ ๐๕๐๙/๑๔๐๐๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๒ แจ้งคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๘๔๙๙/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๐ ซึ่งพิพากษาให้เพิกถอนการโอนขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๘๑๖ ตำบลถนนนครไชยศรี (บางกระบือ) อำเภอคูสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ระหว่างจำเลยและผู้คัดค้านที่ ๑ และที่ ๒ เฉพาะส่วนของจำเลยตามมาตรา ๑๑๔ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ และให้เพิกถอนการโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๘๑๖, ๑๒๗๗๒๑ - ๑๒๗๗๒๗ ตำบลถนนนครไชยศรี (บางกระบือ) อำเภอคูสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ระหว่างผู้คัดค้านที่ ๑ และที่ ๒ กับผู้คัดค้านที่ ๓ ถึงที่ ๘ ตามมาตรา ๑๑๖ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ และให้กลับคืนสู่ฐานะเดิม พนักงานเจ้าหน้าที่

ย่อมต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวให้เป็นไปตาม กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออก โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียน แยกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓ แม้ต่อมา ภายหลังศาลแพ่งธนบุรีจะได้มีคำสั่งยกเลิกการล้มละลายของนาย อ. ลูกหนี้ตามมาตรา ๑๓๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลายฯ เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ก็ตาม เนื่องจากคำสั่งยกเลิก ล้มละลายของศาลไม่กระทบถึงการใดที่ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้กระทำไปแล้ว ตามมาตรา ๑๓๗ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลายฯ (หนังสือกรมบังคับคดี ที่ ยธ ๐๕๐๙/๑๐๒๒๐ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่อง สอบถามถึงอำนาจในการบังคับคดีล้มละลาย)

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๙๐ สิทธิการถือครองที่ดิน ตามมาตรา ๙๓ และมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๕/๒๕๕๔ + เรื่องเสร็จที่ ๔/๒๕๕๒

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

กรณีการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การถือครองที่ดินของคนไทยที่เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนนิติบุคคลต่างด้าว ตามมาตรา ๙๕ และมาตรา ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องนำมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔ (วาระ ๔.๓)

๑. กรณีมีสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของรัฐมนตรีที่จะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่พึงจะได้ตามนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีดังกล่าวนี้ถือเป็นการได้มาในลักษณะพิเศษในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามหลักของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมรดกย่อมตกทอดไปยังบุคคลผู้เป็นทายาท จึงเป็นสิทธิการรับมรดกโดยชอบธรรมที่ได้มาโดยผลของกฎหมาย คนต่างด้าวผู้เป็นทายาทโดยธรรมจึงมีสิทธิรับมรดกได้โดยไม่ต้องพิจารณาถึงบทสนธิสัญญาของประเทศตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กรณีผู้ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกรณีตามมาตรา ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติว่านิติบุคคลที่ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้น เมื่อบทบัญญัติตามมาตรา ๙๕ ได้กำหนดให้ผู้เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว “คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมี” ย่อมหมายความว่าทั้งกรณีการเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๕ หรือนิติบุคคลซึ่งกลายเป็นนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๐๐ บุคคลดังกล่าวย่อมมีสิทธิถือที่ดินต่อไปได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมี

ตามนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกนั้นให้ทำการจำหน่ายตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงบทสนธิสัญญาของประเทศตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๙๑ มูลนิธิพระหฤทัยอุปถัมภ์ขอรับโอนที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๕๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

การที่มูลนิธิพระหฤทัยอุปถัมภ์ ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจัดตั้งจากคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๓ และได้จดทะเบียนนิติบุคคล เมื่อวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ขอรับโอนที่ดินในฐานะตัวการ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๐๙, ๑๑๙๒๒, ๔๘๐๖๔, ๗๗๑๙๐, ๗๗๑๙๑ และ ๗๗๑๙๒ อำเภอพระโขนง จำนวน ๗ แปลง จากนางสาว ส. ตัวแทน ซึ่งได้ซื้อที่ดินดังกล่าวมาเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๓๓ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถจดทะเบียนโอนให้ตัวการได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๔ (วาระ ๔.๒)

๑. เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่ามูลนิธิพระหฤทัยอุปถัมภ์ โดยนางสาว ส. ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติ (ใบอนุญาต อ.๒๗/๒๕๓๓ ฉบับลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๓) ตามนัยมาตรา ๑๔, มาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติ พุทธศักราช ๒๔๘๕ ประกอบกับข้อ ๑ (ก) ของกฎสำนักนายกรัฐมนตรี ออกตามความในพระราชบัญญัติวัฒนธรรมแห่งชาติ พุทธศักราช ๒๔๘๕ ดังนั้น การที่จะพิจารณาถึงสถานะของมูลนิธิพระหฤทัยอุปถัมภ์ ในขณะที่ทำการก่อตั้งนั้น ย่อมต้องนำกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น กล่าวคือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๔๖๘ มาใช้บังคับ (เทียบเคียงความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะพิเศษ) เรื่องเสร็จที่ ๑๐/๒๕๔๑ เรื่อง การนำหลักการตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับ) เมื่อมูลนิธิพระหฤทัยอุปถัมภ์ได้รับอนุญาตจัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการวัฒนธรรมแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐดังที่กล่าวแล้ว จึงถือได้ว่ามูลนิธิพระหฤทัยอุปถัมภ์เป็นมูลนิธิที่จัดตั้งโดยได้รับอำนาจจากรัฐแล้ว แม้ว่ามูลนิธิพระหฤทัยอุปถัมภ์จะจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ก็ตาม ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๗๒ และมาตรา ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๔๖๘ ประกอบมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ ๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. ส่วนประเด็นปัญหากรณีนางสาว ส. ได้ซื้อที่ดินรวม ๗ โฉนด มาเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๓๓ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๐๙, ๑๑๙๒๒, ๔๘๐๖๔, ๗๗๑๙๐, ๗๗๑๙๑ และ ๗๗๑๙๒ อำเภอพระโขนง นั้น กรณีจะถือว่านางสาว ส. ถือครองที่ดินแทนมูลนิธิในฐานะตัวการตัวแทนได้หรือไม่ นั้น เห็นว่าเมื่อขณะที่มูลนิธิพระหฤทัยอุปถัมภ์ได้ขอจัดตั้งมูลนิธิ ปรากฏชื่อนางสาว ส. เป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตจัดตั้ง (ปรากฏตามใบอนุญาต อ.๒๗/๒๕๓๓ ฉบับลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๓) โดยในขณะนั้น นางสาว ส. มีฐานะเป็นนักบวชคณะภคินีพระหฤทัยฯ ดำรงตำแหน่งมหาธิการิณีของคณะภคินีพระหฤทัยฯ ดังนั้น จากข้อเท็จจริงดังกล่าวประกอบกับสถานะของมูลนิธิพระหฤทัยอุปถัมภ์ที่จัดตั้งโดยได้รับอำนาจจากรัฐแล้วตาม ๑ กรณีจึงน่าจะเชื่อได้ว่านางสาว ส. กระทำการซื้อที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของมูลนิธิพระหฤทัยอุปถัมภ์ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการได้ ทั้งนี้ ตามนัย มาตรา ๘๘, มาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. ๒๔๘๖

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๙๒ มิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพมหานคร ขอรับให้ห้องชุด

เรื่องเสร็จที่ ๑๒/๒๕๕๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

กรณีที่มีมิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ ขอรับให้ห้องชุด อันมีผลทำให้มิชซังฯ เป็นเจ้าของห้องชุดและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นที่ตั้งอาคารชุด (ทรัพย์ส่วนบุคคล) ตามนัยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่โดยที่การได้มาซึ่งที่ดินของมิชซังฯ อยู่ในบังคับมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแนวนโยบายรัฐบาลไม่อนุญาตให้มิชซังฯ รับโอนที่ดินเพิ่มจากที่มีอยู่เดิม ดังนั้น มิชซังฯ จะขอรับให้ห้องชุดได้หรือไม่ อย่างไร และหากมิชซังฯ สามารถรับให้ห้องชุดได้ จะต้องดำเนินการอย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๔ (วาระ ๔.๓)

๑. เมื่อเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ซึ่งหมายรวมถึงที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๔, มาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น หากมิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพมหานคร ขอรับให้ห้องชุด เลขที่ ๔๐๘/๔๒ อาคารชุด “พหลโยธิน เฟลส” จะมีผลทำให้มิชซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพมหานคร มีสถานะเป็นเจ้าของห้องชุดและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

๒. โดยที่แนวนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของมิชซังโรมันคาทอลิก ตั้งแต่ก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จนถึงปัจจุบันจะไม่อนุญาตให้มิชซังฯ รับโอนที่ดินเพิ่มจากที่ดินที่มีอยู่เดิม เนื่องจากจะทำให้มิชซังฯ ถือที่ดินเกินกว่ากฎหมายกำหนด ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงเทพฯ ตามกฎหมาย ร.ศ. ๑๒๘ (คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก) ประกอบหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔) ดังนั้น เพื่อความรอบคอบและแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน ควรหารือไปยังกระทรวงมหาดไทยว่ากรณีมิชซังฯ ขอรับให้ห้องชุดอันมีผลทำให้มิชซังฯ มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งอาคารชุดตาม ๑ นั้น จะถือว่าขัดกับนโยบายการถือครองที่ดินของมิชซังฯ ดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๙๓ การโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยไม่มีหลักฐานการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง

เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๕๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

กรณีผู้ขอมีความประสงค์จะยื่นคำขอจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ปรากฏหลักฐานตามสัญญาที่ระบุการได้มาของสิ่งปลูกสร้างหรือไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถนำหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบตามนัยมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาประกอบการจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ขอได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๔ (วาระ ๔.๔)

การนำหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ ตามนัยมาตรา ๑๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาประกอบการจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยไม่มีหลักฐานการได้มาของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ขอ เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้อำนาจตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ในการสอบสวนข้อเท็จจริงให้ปรากฏว่าผู้ขอจดทะเบียนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างตามหลักส่วนควบหรือไม่ หากสอบสวนแล้วเข้าหลักเกณฑ์การเป็นส่วนควบของที่ดิน ผู้ขอจดทะเบียนย่อมได้กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างนั้นด้วยหลักส่วนควบ

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินได้เวียนเป็นแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๗๓๗ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔ เรื่อง การโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยไม่มีหลักฐานการได้มาของสิ่งปลูกสร้าง

เรื่องที่ ๙๔ การเพิ่มสารบัญชีทะเบียน (ใบต่อ)

เรื่องเสร็จที่ ๗/๒๕๕๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

การเพิ่มเติมข้อความคำว่า “มีใบต่อแผ่นที่” ไว้ที่มุมล่างด้านขวาของสารบัญชีทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน และใบแบบพิมพ์สารบัญชีทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.) รวมทั้งเพิ่มข้อความคำว่า “โฉนดที่ดินเลขที่ อำเภอ” ไว้ได้คำว่า “สารบัญชีทะเบียน” ว่าการเพิ่มข้อความดังกล่าวในสารบัญชีทะเบียนหลังโฉนดที่ดินและแบบพิมพ์สารบัญชีทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.) จะดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๔ (วาระ ๔.๖)

๑. การพิมพ์เพิ่มข้อความคำว่า “โฉนดที่ดิน อำเภอ” ไว้ได้คำว่า “สารบัญชีทะเบียน” ถือเป็นเพียงการจดแจ้งให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ มิได้ทำให้ข้อความสำคัญที่กำหนดไว้ตามนัยมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นจึงสามารถดำเนินการพิมพ์เพิ่มข้อความดังกล่าวในสารบัญชีทะเบียนหลังโฉนดที่ดินและแบบพิมพ์สารบัญชีทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.) ได้ โดยไม่ต้องดำเนินการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แต่อย่างใด

๒. การพิมพ์ข้อความคำว่า “มีใบต่อแผ่นที่” ไว้ที่มุมล่างด้านขวาของสารบัญชีทะเบียนฯ นั้น สามารถดำเนินการพิมพ์เพิ่มข้อความได้ดังเหตุผลตาม ๑. แต่ทั้งนี้ควรพิมพ์เพิ่มข้อความดังกล่าวไว้ที่มุมบนด้านขวาของสารบัญชีทะเบียน

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๙๕ การระงับการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินหรือการแจ้งให้คู่กรณีที่ยื่นคำขอจดทะเบียนทราบว่าจะอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๕๕

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด หรือกรณีที่ผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยื่นคำขอจดทะเบียนทราบว่าจะอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล โดยมีได้ยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไรก็ตาม เช่นนี้ จะถือว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับรู้แล้วว่ามีเหตุของการระงับการจดทะเบียน หรือได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาลแล้วหรือไม่ และหากมีปัญหาหรือมีกรณีฟ้องร้องเกิดขึ้นพนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธว่าไม่เคยรับรู้ได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๕ (วาระ ๔.๑)

โดยที่บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากการยื่นคำขออายัดที่ดินตามมาตรา ๘๓ ประกอบกับไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดบัญญัติรองรับให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ดังนั้น กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอให้ระงับการจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินของผู้ใด และกรณีที่ผู้ยื่นคำขอหรือมีหนังสือขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีที่ยื่นคำขอจดทะเบียนทราบว่าจะอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนได้มีการฟ้องร้องกันอยู่ในศาล พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถดำเนินการตามความประสงค์ของผู้แจ้งทั้งสองกรณีได้ เนื่องจากการกระทำใด ๆ จะต้องอยู่ภายในขอบเขตของกฎหมาย หากไม่มีกฎหมายใดบัญญัติรองรับอำนาจไว้เจ้าหน้าที่ของรัฐย่อมไม่สามารถดำเนินการได้ ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าวอาจจะทำให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิของผู้มีชื่อทางทะเบียนหรือคู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และเกิดการหลีกเลี่ยงการบังคับใช้กฎหมายได้แนวทางปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดินตามข้อ ๙ และข้อ ๑๐ จึงเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามหลักกฎหมายดังกล่าวแล้ว กรณีจึงต้องถือว่าพนักงาน

เจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่มีเหตุที่ต้องรับผิดชอบแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงาน ควรนำหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๙๖๓ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๑ เรื่อง ขอให้เก็บเอกสารหลักฐานสัญญาจะซื้อจะขายหลักฐานการผิदनและแจ้งให้ทราบถึงการผิदन มาประกอบการพิจารณาแนวทางปฏิบัติต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินได้รวบรวมไว้ในระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สารบบที่ดิน และสารบบสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๔

เรื่องที่ ๙๖ การตรวจสอบบุคคลมีพฤติการณ์ปลอมแปลงสัญชาติ

เรื่องเสร็จที่ ๔/๒๕๕๕

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

การที่นางสาว บ. รับโอนที่ดินมาในขณะที่ตนมีสัญชาติไทย (โดยการแลกเปลี่ยนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๗๒๖๘ และ ๒๗๒๖๙ อำเภอวังน้อย (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมสองโฉนด) ต่อมาได้ถูกเปลี่ยนสถานภาพบุคคลเป็นผู้ไม่ได้สัญชาติไทย เนื่องจากบิดามารดามีชื่อในทะเบียนบ้านโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (เป็นผู้เข้ามาในราชอาณาจักรไทยโดยไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๗ ทวิ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติสัญชาติ พ.ศ. ๒๕๐๘ จึงไม่ได้รับสัญชาติไทย โดยผลของบทบัญญัติดังกล่าว) ซึ่งเป็นเหตุให้ต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวเสียตามมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่โดยที่ปัจจุบันนางสาว บ. ได้ทำการสมรสกับบุคคลสัญชาติไทย และได้รับอนุมัติการได้สัญชาติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้ว ดังนี้ การได้รับสัญชาติไทยดังกล่าวจะถือเป็นเหตุให้ไม่จำเป็นต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินเฉพาะส่วนของนางสาว บ. ตามนัยมาตรา ๙๕ ได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๕ (วาระ ๔.๒)

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางสาว บ. รับโอนที่ดินมาในขณะที่ตนมีสถานภาพเป็นบุคคลสัญชาติไทย (โดยการจดทะเบียนแลกเปลี่ยนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๗๒๖๘ และ ๒๗๒๖๙ อำเภอวังน้อย (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๓๓) จึงถือเป็นผู้มีสิทธิในการถือครองที่ดินได้ตามกฎหมายที่ดิน ประกอบกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนย่อมต้องดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานทั้งข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามนัยมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้ว ดังนั้น การจดทะเบียนแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวย่อมอยู่สมบูรณ์ในขณะนั้น กรณีต่อมาภายหลังนางสาว บ. ได้ถูกจำหน่ายชื่อตามระเบียบสำนักทะเบียนกลางว่าด้วยการจัดทำตามระเบียบราชฎร พ.ศ. ๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เนื่องจากบิดาและมารดามีชื่อในทะเบียนบ้านโดยมิชอบจึงถูกเปลี่ยนสถานภาพบุคคลในทะเบียนราชฎรเป็นบุคคลไม่ได้สัญชาติไทยนั้น ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายที่ดินแต่โดยที่ข้อเท็จจริงปัจจุบันปรากฏว่ายังไม่มีกรจำหน่าย

ที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด ประกอบกับนางสาว บ. ได้ทำการสมรสกับบุคคลสัญชาติไทย และได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือสัญชาติไทยแล้ว อันเป็นเหตุให้ข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ และมีผลทำให้นางสาว บ. สามารถถือครองที่ดินได้ตามกฎหมาย ดังนั้น เพื่อมิให้เป็นการสร้างภาระให้แก่ประชาชน ประกอบกับการจดทะเบียนแลกเปลี่ยนที่ดินเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลจึงเป็น “คำสั่งทางปกครอง” ซึ่งตราบโดยผู้มีอำนาจยังไม่ได้มีคำสั่งจำหน่ายที่ดิน คำสั่งทางปกครองดังกล่าวก็ยังคงมีผลอยู่ตามกฎหมาย ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๕ ประกอบ มาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงไม่มีเหตุผลจำเป็นที่จะต้องจำหน่ายที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด เนื่องจากหากดำเนินการจำหน่ายที่ดินไปแล้ว นางสาว บ. ก็ยังสามารถที่จะขอจดทะเบียนเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวได้อีก (เทียบเคียงคำวินิจฉัยคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง เรื่องเสร็จที่ ๔๐๐/๒๕๔๖ เรื่อง ความสมบูรณ์ของรายงานการวิเคราะห์ผลการกระทบสิ่งแวดล้อม กรณีที่มีการแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องภายหลังจากได้ให้ความเห็นชอบแล้ว)

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๙๗ นาย ค. สัญชาติญี่ปุ่นขอให้ได้รับยกเว้นการขายมรดกห้องชุด

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๕๖

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

กรณีนาย ค. สัญชาติญี่ปุ่น ได้จดทะเบียนรับโอนมรดกห้องชุด เลขที่ ๙/๑๗๗ ชั้นที่ ๙ อาคารเลขที่ ๑ อาคารชุดริเวอร์โรนเพลส ๔ ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ของนาง อ. มารดาตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๒ แล้ว นาย ค. จะต้องจำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อำนาจกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามนัยมาตรา ๑๙ สัตต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔) หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๖ (วาระ ๔.๓)

กรณีบุคคลต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติห้องชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๙ (๑) (๒) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และมาตรา ๑๙ (๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ แล้วแต่กรณี ต่อมาได้ถึงแก่ความตาย ห้องชุดที่คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ย่อมเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทโดยผลของกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาง อ. คนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามนัยมาตรา ๑๙ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้ถึงแก่ความตาย โดยทำพินัยกรรมยกกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๙/๑๗๗ ชั้นที่ ๙ อาคารเลขที่ ๑ อาคารชุดริเวอร์โรนเพลส ๔ ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ให้กับนาย ค. คนต่างด้าวสัญชาติญี่ปุ่น ห้องชุดดังกล่าวย่อมเป็นมรดกตกทอดแก่นาย ค. โดยพินัยกรรมตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนนาย ค. จะต้อง

จำหน่ายห้องชุดหรือไม่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ แห่งพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือมาตรา ๑๙ สัตต
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๓๔ แล้วแต่กรณี

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๙๘ หารือการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอม

เรื่องเสร็จที่ ๕/๒๕๕๗

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

กรณีนิติบุคคลอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียมได้รับมติจากเจ้าของร่วมให้จดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๕๗๐๓ ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมทั้งแปลงแก่โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๔๓๔๓ และ ๑๒๔๓๔๔ อันเป็นที่ตั้งของอาคารชุด เมื่อวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตามนัยมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว) นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้หรือไม่ ชัดวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗ (วาระ ๔.๓)

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นิติบุคคลอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียม ได้ร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้จัดให้มีการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียม กับบริษัท เจริญฤทธ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เจ้าของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๕๗๐๓ เป็นเวลาหลายครั้ง โดยเจ้าของร่วมอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่มีมติเห็นด้วยกับข้อเสนอของฝ่ายบริษัท เจริญฤทธ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ที่เสนอจะจดทะเบียนภาระจำยอมให้ใหม่เป็นทางกว้าง ๒๕ เมตร จากด้านหน้าอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียม ออกสู่ถนนพระรามเก้าและเสนอให้มีที่จอดรถยนต์ จำนวน ๑๐๐ คัน เพื่อแลกเปลี่ยนกับการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๕๗๐๓ ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมทั้งแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๔๓๔๓ และ ๑๒๔๓๔๔ อันเป็นที่ตั้งของอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียม แต่เมื่อปัจจุบันบริษัท เจริญฤทธ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องนิติบุคคลอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียม เป็นจำเลย ต่อศาลชั้นต้น

เพื่อบังคับให้ปฏิบัติตามบันทึกไกล่เกลี่ยข้อพิพาทจากที่ประชุมร่วมของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ดังกล่าวแล้ว เรื่องจึงอยู่ในชั้นพิจารณาของศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดเป็นประการใดแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เป็นไปตามคำพิพากษาที่ถึงที่สุดต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๙๙ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบหลักทรัพย์จากสื่อบันทึกข้อมูลด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศหรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๖๐

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัดด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ครั้งละ ๑๐๐ บาท จะหมายถึง ค่าขอละ ๑๐๐ บาท ไม่ว่าในคำขอนั้นจะขอตรวจสอบรายชื่อที่รายก็ตาม หรือหมายถึง การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการตรวจสอบรายชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในแต่ละครั้ง ครั้งละ ๑ รายชื่อ รายชื่อละ ๑๐๐ บาท

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๐ (วาระ ๔.๑)

๑. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่นที่จัดเก็บไว้ในสื่อบันทึกข้อมูลด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศหรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ตามข้อเท็จจริงที่พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าระบบตรวจสอบรายชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ต้องตรวจสอบครั้งละ ๑๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ญ) คำว่า “ครั้งละ” หมายถึง การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการเข้าตรวจสอบรายชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศในการตรวจสอบในแต่ละครั้ง ครั้งละ ๑ รายชื่อ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าตรวจสอบรายชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ รายชื่อละ ๑๐๐ บาท

๒. มอบหมายให้สำนักกฎหมายทบทวนหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๖๕๑ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๑ และให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทบทวนระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้สอดคล้องกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๑. ต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ ๑. สำนักกฎหมายได้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๖๕๑ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๑ เรื่อง การจัดเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และแจ้งเวียนแนวทางปฏิบัติใหม่ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๒๘๗๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐ เรื่อง การจัดเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้ว

๒. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทบทวนแก้ไขระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้สอดคล้องกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๑. เป็นระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐

เรื่องที่ ๑๐๐ สำนักงานประกันสังคมขอให้ทบทุนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐาน
ทะเบียนที่ดิน การขอคัดถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐาน

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๖๐

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

สำนักงานประกันสังคมจะอ้างมาตรา ๘๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัติประกันสังคม พ.ศ. ๒๕๓๓ มาตรา ๕๗ (๒) แห่งพระราชบัญญัติเงินทดแทน พ.ศ. ๒๕๓๗ เป็นหน่วยงานของรัฐที่มี กฎหมายให้ได้รับยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัดหรือขอ ถ่ายสำเนาเอกสารหรือคำรับรองเอกสาร และการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัดหรือสำเนาจากสื่อ บันทึกรายข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น และการขอตรวจสอบหลักฐาน ตามระเบียบ กรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบ หลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ถ่ายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักฐาน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ ได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๐ (วาระ ๔.๒)

สำนักงานประกันสังคมขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัดหรือถ่ายสำเนา เอกสารหรือรับรองเอกสาร และการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การคัดหรือสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูล ทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น และการขอตรวจสอบหลักฐานทางไปรษณีย์ ต้องเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ถ่ายสำเนา เอกสาร และการตรวจสอบหลักฐาน พ.ศ. ๒๕๕๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗ เนื่องจาก ไม่ต้องด้วยกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๘๐ (๓) ของพระราชบัญญัติประกันสังคม พ.ศ. ๒๕๓๓ และมาตรา ๕๗ (๒) ของพระราชบัญญัติเงินทดแทน พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งกรมที่ดินได้เคยแจ้งให้ สำนักงานประกันสังคมทราบแล้ว

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ ปัจจุบันได้มีความเห็นกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๑๔๒๗/๒๕๖๔ พิจารณาให้สำนักงาน
ประกันสังคมได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม เวียน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๖๒๘๑ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๔
เรื่อง การยกเว้นเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำยสำเนา
เอกสารและการตรวจสอบหลักฐานทรัพย์ของสำนักงานประกันสังคม

เรื่องที่ ๑๐๑ หาเรื่องการแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๖๔

เจ้าของเรื่อง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประเด็นพิจารณา

อธิบดีกรมที่ดิน (นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน) โปรดมีบัญชาให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินนำเรื่องเสนอคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน เกี่ยวกับการแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กรณีนาย ท. แจ้งการครอบครองที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นวันหลังจากวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ อันเป็นวันหมดเขตการแจ้งการครอบครองที่ดิน ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ เรื่อง แจ้งการครอบครองที่ดิน ถือเป็นการแจ้งการครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๖๔ (วาระ ๒.๒)

ที่ประชุมมีความเห็นเป็นสองแนวทาง ดังนี้

แนวทางที่ ๑ เห็นว่าการแจ้งการครอบครองที่ดินซึ่งเป็นวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๘ อันเป็นวันพ้นกำหนดตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง แจ้งการครอบครองที่ดิน ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ ได้ระบุนวันแจ้งการครอบครองที่ดินไว้ คือ วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ ถึงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ดังนั้น การแจ้งการครอบครองที่ดินในวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ จึงต้องถือว่าไม่ชอบเป็นการแจ้งเกินกำหนดตามประกาศฯ

แนวทางที่ ๒ เห็นว่ามาตรา ๑๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๑๖๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ได้กำหนดเรื่องระยะเวลาไว้ซึ่งเป็นคุณแก่ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินโดยถ้าได้พ้นกำหนดระยะเวลา แต่วันสุดท้ายเป็นวันหยุดราชการก็ให้นับวันถัดจากวันหยุดราชการดังกล่าวซึ่งเป็นวันทำการปกติเป็นวันสิ้นสุดระยะเวลาการแจ้งการครอบครองที่ดิน

ดังนั้น เมื่อมีความเห็นเป็น ๒ แนวทาง เพื่อให้ได้ข้อยุติควรส่งเรื่องหารือไปยังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยให้ส่งไปหารือคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยก่อน เพื่อพิจารณาต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

หมายเหตุ เรื่องนี้ได้ส่งเรื่องเข้าคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งคณะกรรมการเห็นชอบกับความเห็นในแนวทางที่ ๒

คณะผู้จัดทำ

ชื่อหนังสือ : สรุปความเห็นทางกฎหมายของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมาย
ของกรมที่ดิน เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ที่ปรึกษา : ๑. นายนิสิต จันทน์สมวงศ์ อธิบดีกรมที่ดิน
๒. นางพนิตาดี ปราชญ์นคร รองอธิบดีกรมที่ดิน
ผู้บริหารด้านการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน (CKO)
๓. นายบุญธรรม หอไพบูลย์สกุล ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
๔. นางสุพินดา นาคบัว ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

คณะทำงาน : สำนักกฎหมาย

๑. นายสมพงษ์ แว่นแก้ว นิติกรชำนาญการพิเศษ
๒. นางสาวสุรินทร์ ดานเรือง นิติกรชำนาญการพิเศษ
๓. นางสาวเยาวธิดา พิณสายแก้ว นิติกรชำนาญการพิเศษ
๔. นางสาวอรอุมา คำคล้าย นิติกรชำนาญการ
๕. นายคมสันต์ เสนาะล้ำ นิติกรชำนาญการ
๖. นางสาวชฎาภรณ์ ไหมตรี นิติกรปฏิบัติการ
๗. นางสาวรानी ปิติสันต์ นิติกรปฏิบัติการ
๘. นายเรืองชัย เรืองตระกูล นิติกรปฏิบัติการ
๙. นายอิทธิมนต์ นนทมาตย์ นิติกรปฏิบัติการ
๑๐. นางสาวสุจิตรา อินทร์จันทร์ นิติกรปฏิบัติการ
๑๑. นางสาวหทัยชนก ชอบผล นิติกรปฏิบัติการ

: กองฝึกอบรม

๑. นางวรารัตน์ แก้วแฝก หัวหน้ากลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาการเรียนรู้
๒. นางปารดา พรหมประสิทธิ์ นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
๓. นางสาวกัญยรัตน์ กรวิทย์โยธิน นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ

