

บันทึก

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินตามคำสั่งศาล

กรมเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือที่ ๖๐๐๕/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๔ ส่งปัญหาข้อกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งกรมที่ดินได้หารือมาว่า เนื่องจากศาลจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้พิพากษาคดีตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ให้จดทะเบียนสิทธิอาศัยที่ดินในคดีระหว่าง นายเชน นางเทศ เผลยเวช โจทก์ นายน้อย จำเลย สิทธิอาศัยที่ดินนั้นเดิมมีบทบัญญัติอยู่ในกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ ๔๒ และพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒ มาตรา ๑ และมาตรา ๒ เมื่อได้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วกฎหมายคงบัญญัติแต่เฉพาะสิทธิอาศัยในโรงเรือนอันเป็นทรัพย์สินตามมาตรา ๑๔๐๒ เท่านั้น ไม่มีบัญญัติถึงสิทธิอาศัยที่ดินเลย เพราะฉะนั้น การอาศัยที่ดินจะเป็นทรัพย์สินอันจะพึงจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือไม่ อีกประการหนึ่งตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓๙ บัญญัติว่า “ผู้ใดได้รับประโยชน์เกี่ยวด้วยเรื่องที่ดิน ซึ่งได้รับโฉนดตามพระราชบัญญัตินี้ คือโดยการซื้อขาย ให้ปัน แลกเปลี่ยน รับมรดก เช่าถือ จำนอง หรือไถ่ถอน เป็นต้น ต้องนำโฉนดมาให้เจ้าพนักงานทะเบียนสอบแก้ทะเบียนตามข้อบังคับแล้ว จึงเป็นอันได้กระทำการนั้นโดยถูกต้องด้วยกฎหมาย มิฉะนั้นอย่าให้ถือว่าได้ให้อำนาจอย่างไรแก่กันเป็นอันขาด เว้นไว้แต่ในการเช่าถืออันมีกำหนดไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่จำเป็นต้องแก้ทะเบียน” สิทธิอาศัยที่ดินจะเป็นทรัพย์สินอันพึงจดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ได้เพียงใดหรือไม่ จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาและให้ความเห็น

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๑) ได้พิจารณาแล้ว ผู้แทนกระทรวงมหาดไทยชี้แจงว่า สิทธิอาศัยที่ดินย่อมเป็นทรัพย์สินอยู่แล้วก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ครั้นเมื่อประกาศใช้ประมวลนั้น ก็ได้มีบทบัญญัติกล่าวถึงทรัพย์สินประเภทที่เป็นทรัพย์สินในลักษณะต่าง ๆ แห่งบรรพ ๔ หลายลักษณะด้วยกัน แต่ก็ได้มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งกล่าวถึงสิทธิอาศัยที่ดินด้วยไม่ ในลักษณะว่าด้วย “อาศัย” ก็มีความหมายเฉพาะการอาศัยในโรงเรือนเท่านั้น เมื่อเช่นนี้จึงทำให้เกิดสงสัยขึ้นว่า สิทธิอาศัยที่ดินอันเป็นทรัพย์สินซึ่งอาจจดทะเบียนได้มาแต่เดิมนั้น ได้ถูกเพิกถอนไปเสียแล้วนับแต่วันประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรืออย่างไร ถ้าได้ถูกเพิกถอนไปเสียแล้วการจดทะเบียนตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ มาตรา ๓๙ ก็ย่อมจะกระทำไปไม่ได้

คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่า อันสิทธิอาศัยที่ดินนั้นได้มีมาแล้ว และได้ใช้กัน

ติดต่อมาเป็นเวลาช้านาน ถ้าหากเป็นความประสงค์เมื่อประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จะเพิกถอนสิทธิเช่นว่านี้ หรือจะไม่ยอมรับให้เป็นทรัพย์สินต่อไปภายหน้าก็น่าจะต้องมีบทบัญญัติแสดงไว้โดยชัดแจ้งเพื่อความประสงค์นั้น แต่ก็หาได้มีไม่ ตรงกันข้ามกลับมีความบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒๙๔ ว่า “ทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น” ซึ่งแสดงให้เห็นว่าทรัพย์สินนั้นอาจมีได้ไม่เฉพาะเพียงที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น แต่อาจมีได้ตามบทกฎหมายอื่น ซึ่งได้บังคับใช้อยู่แล้วหรือจะได้ตราขึ้นในภายหน้าก็ได้ด้วย ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ ๔ ลักษณะ ๕ ได้บัญญัติถึงสิทธิอาศัยแต่ไม่ได้กล่าวถึงสิทธิอาศัยที่ดิน คงกล่าวเฉพาะสิทธิอาศัยในโรงเรือนอันเป็นเหตุให้เกิดความสงสัยว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ประสงค์จะให้สิทธิอาศัยที่ดินคงเป็นทรัพย์สินต่อไปนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาก็เห็นว่าไม่น่าจะสงสัยเช่นนั้น เพราะในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้เอง ได้มีความบัญญัติไว้ในบรรพ ๔ ลักษณะ ๘ ว่าด้วย “การติดพันในอสังหาริมทรัพย์” ซึ่งนับเข้าเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งเหมือนกัน ความในมาตรา ๑๔๒๙ ซึ่งอยู่ในลักษณะที่กล่าวนี้มีว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการติดพันอันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้” สิทธิอาศัยที่ดินก็เป็นสิทธิที่ผู้รับประโยชน์ได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดินตามที่ระบุไว้อย่างหนึ่ง ฉะนั้น สิทธิอาศัยที่ดินจึงย่อมนับว่าอยู่ในประเภทการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในลักษณะ ๘ แห่งบรรพ ๔ ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ถ้าจะคิดถึงข้อที่ว่า ถ้าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ประสงค์จะให้คงไว้ซึ่งสิทธิอาศัยที่ดินเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง เหตุใดจึงมิได้นำมาบัญญัติไว้เป็นลักษณะใดลักษณะหนึ่งให้เป็นกิจจะลักษณะเหมือนเช่นที่ได้นำเอาสิทธิอาศัยในโรงเรือนมาบัญญัติไว้ในลักษณะ ๕ นั้นแล้วคำตอบก็มีว่า สิทธิอาศัยในโรงเรือนนั้นเป็นสิทธิซึ่งจำต้องบัญญัติบังคับการใช้สิทธิปลีกย่อยออกไปหลายประการแตกต่างไปจากทรัพย์สินชนิดอื่น เช่นจะต้องบังคับให้หาความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดชอบผู้เช่าอันกล่าวไว้ในมาตรา ๕๕๒ ถึงมาตรา ๕๕๕ มาตรา ๕๕๘ มาตรา ๕๖๒ และมาตรา ๕๖๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลมระหว่างผู้ให้อาศัยและผู้อาศัยเป็นต้น จึงต้องนำมาบัญญัติไว้เป็นลักษณะหนึ่งโดยเฉพาะ หาเหมือนกับสิทธิอาศัยที่ดินซึ่งเมื่อรวมอยู่ในจำพวกการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังที่ได้บัญญัติไว้ในลักษณะ ๘ ตามที่กล่าวมา ก็เป็นการเพียงพอแล้วนั้นไม่

อนึ่ง ผู้แทนกระทรวงมหาดไทยได้หารือด้วยว่า ตามสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างคู่ความที่ศาลจังหวัดพระนครศรีอยุธยาสั่งมาให้จดทะเบียนนั้น นอกจากจะให้ผู้คดีฝ่ายหนึ่งอาศัยที่ดินได้แล้ว ยังมีความให้ผู้อาศัยเก็บผลไม้เพื่อบริโภคได้ด้วย สิทธิที่ให้แก่กันในการปลูกหลังนี้จะพึงรับจดทะเบียนได้ด้วยหรือไม่ คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าสิทธิดังว่านี้น่าจะนับเป็นประโยชน์ซึ่งพึงถือเอาตามที่เขาจะตกลงกันตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตามที่กล่าวมาข้างต้นได้อยู่ อย่างไรก็ดี พึงระลึกว่าสิทธิของเจ้าของที่ดินและผู้รับประโยชน์จะมีเพียงใด ตามที่จดทะเบียนไว้นั้น เป็นเรื่องระหว่างบุคคล เมื่อกรณีมีมูลฐานตามกฎหมายพอที่จะจดทะเบียนได้แล้ว ก็ทำให้เป็นกรณีที่ฝ่ายผู้รับจดทะเบียนจะวินิจฉัยเสียเองให้

เป็นการเด็ดขาดไม่

อาศัยเหตุตั้งได้กล่าวแล้วข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงเห็นว่า การรับจดทะเบียนตามคำสั่งของศาลในเรื่องนี้ ควรจะดำเนินไปได้ตามคำสั่งนั้น

(ลงชื่อ) ส. วินิจัยกุล

(นายเสริม วินิจัยกุล)

เลขาธิการ

คณะกรรมการกฤษฎีกา

พฤษภาคม ๒๕๕๔