

บันทึก

เรื่อง หรือปัญหาเกี่ยวกับประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมสารบรรณคณะรัฐมนตรีฝ่ายบริหารได้แจ้งมาโดยหนังสือที่ ๕๔๓๕/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๕ ขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาที่กระทรวงมหาดไทยได้หรือมาเกี่ยวกับประมวลกฎหมายที่ดินบางประการ

กรณีที่มีดังต่อไปนี้

(๑) จังหวัดเพชรบุรีหรือมาว่า นางอม ตาละลักษณ ได้มาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งปรากฏข้อเท็จจริงตามสำนวนและคำสั่งของศาลจังหวัดเพชรบุรี (พ.ศ.๒๕๕๕) ว่าผู้ขอได้ซื้อที่ดินแปลงนี้ไว้เมื่อ พ.ศ.๒๕๔๓ และผู้ขายได้มอบที่ดินให้ครอบครองทำกินตลอดมา จังหวัดเห็นว่าการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อประมาณพ.ศ.๒๕๕๓ แต่ผู้ขอมิได้แจ้งการมีที่ดินเกินกว่าสิทธิไว้ตามมาตรา ๓๘ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอได้แจ้งการมีที่ดินเกินกว่าสิทธิสำหรับที่ดินแปลงอื่นไว้แล้วประมาณ ๗๔ ไร่-งาน ๓๖ ตารางวา จะควรจดทะเบียนให้ผู้ขอได้หรือไม่

(๒) จังหวัดปราจีนบุรีหรือว่า นายปอง คำแทน ได้มาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวม ๕๕ ไร่ ๒ งาน ๓๖ ตารางวา ซึ่งปรากฏข้อเท็จจริงตามคำสั่งของศาลจังหวัดปราจีนบุรี พ.ศ.๒๕๕๕ ว่าผู้ขอได้ซื้อที่ดินนี้ไว้เมื่อประมาณ ๒๐ ปี มาแล้ว โดยมีได้จดทะเบียนการโอน แต่ได้ครอบครองเป็นเจ้าของตลอดมา ผู้ขอมีที่ดินอยู่แล้วประมาณ ๑๕๐ ไร่ เกินกว่าสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน จะควรจดทะเบียนให้ผู้ขอได้หรือไม่

(๓) จังหวัดสมุทรปราการได้ส่งสำนวนการสอบสวนเรื่อง นางกิมกี แซ่ซิ้ม สัญชาติจีน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินโฉนดที่ ๑๕๔ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เนื้อที่ ๓๓ ไร่ ๒ งาน ๒๔ ตารางวา ซึ่งเป็นมรดกของนายชุ่นอี่ แซ่ซิ้ม สัญชาติจีน สามีผู้วายชนม์เมื่อประมาณ ๑๐ ปีมาแล้ว ที่ดินแปลงนี้ปรากฏว่าสามีได้ขอให้จดทะเบียนสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวไว้แล้วตามมาตรา ๑๐ วรรค ๑ แห่งพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๖ เป็นที่ดินเกษตรกรรม เพื่อดำเนินการส่งอนุญาตตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๒) ได้พิจารณาแล้วขอเสนอความเห็นดังต่อไปนี้

(ก) กรณีการขอจดทะเบียนสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินตามข้อ (๑) และ (๒) นั้น

ตามข้อเท็จจริงที่กระทรวงมหาดไทยแจ้งมาปรากฏว่าผู้ขอจดทะเบียนทั้ง ๒ รายได้ซื้อที่ดินไว้โดยมิได้จดทะเบียนการโอน แต่ผู้ขายได้มอบที่ดินให้ครอบครองทำกินเป็นเจ้าของตลอดมา กรณีเช่นนี้การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของผู้ขอทั้งสองนั้นนับว่ายังไม่บริบูรณ์เพราะนิติกรรมไม่ได้ทำเป็นหนังสือและไม่ได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วรรคแรก แต่เมื่อผู้ขอได้ครอบครองที่ดินที่ได้ซื้อมานี้เกิน ๑๐ ปีแล้ว ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้ว่า “บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์” ผู้ขอทั้ง ๒ รายนี้จึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวโดยอาศัยบทบัญญัติของมาตรานี้ และมีกรรมสิทธิ์มาก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ด้วยเหตุนี้ จึงเห็นว่าผู้ขอขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ โดยกรณีที่ดินของผู้ขอทั้ง ๒ รายนี้เข้าอยู่ในข้อยกเว้นตามมาตรา ๓๖ จึงมีที่ดินเกินกำหนดที่ระบุไว้ในมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

(ข) ในกรณีที่ดินของนางกิมกี แซ่ซิ้ม สัตยาตจัน ปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้สามีนางกิมกี แซ่ซิ้ม ได้ขอจดทะเบียนสิทธิของตนไว้ตามพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖ มาตรา ๑๐ วรรค ๑ เมื่อสามีนางกิมกี แซ่ซิ้ม ได้รับที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกตกทอดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมต้องถือว่าที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของนางกิมกี แซ่ซิ้ม จริงอยู่ปรากฏว่านางกิมกี แซ่ซิ้ม ไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๐ วรรค ๒ แห่งพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช ๒๔๘๖ แต่การที่ผู้รับมรดกเลยไม่ไปขออนุญาตตามความในวรรคนี้ หาได้มีบทบัญญัติตัดสิทธิไว้ในพระราชบัญญัตินี้ประการใดไม่ คงบัญญัติไว้แต่เพียงว่า “สิทธิดังกล่าวในวรรคก่อนคนต่างด้าว ซึ่งได้รับมรดกอาจขออนุญาตถือสิทธิเหล่านั้นในสภาพเดิมได้ ถ้าเป็นบุคคลในเกณฑ์เป็นทายาทโดยธรรม” เท่านั้น ก็เมื่อพระราชบัญญัตินี้ได้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ จึงเห็นว่าจะต้องถือว่านางกิมกี แซ่ซิ้ม ไม่มีพันธะผูกพันที่จะต้องปฏิบัติอย่างใดอีกในฐานะเป็นคนต่างด้าว เท่ากับว่าที่ดินแปลงนั้นได้ตกทอดมาเป็นของผู้มีสัญชาติไทยคนหนึ่ง และกรณีนี้ก็ไม่เข้าอยู่ในบทบัญญัติแห่งมาตรา ๙๓ ซึ่งเห็นว่าสำหรับใช้บังคับแก่คนต่างด้าวที่ได้มาซึ่งที่ดินภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วเท่านั้น จะนำมาใช้บังคับแก่กรณีนางกิมกี แซ่ซิ้มมิได้ และเมื่อถือได้ว่านางกิมกี แซ่ซิ้ม มีที่ดินอยู่ก่อนวันประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ถึงแม้จะเป็นคนต่างด้าวก็เข้าข้อยกเว้นตามมาตรา ๘๘ จึงมีที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๗ นั้นได้ และมีสิทธิขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิในที่ดินที่ได้รับมรดกนี้เป็นของตนต่อไปได้

(ลงชื่อ) หยุต แสงอุทัย

(นายหยุต แสงอุทัย)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๕๙