

ใช้เฉพาะในราชการ ไม่เป็นสิ่งพึงเปิดเผย

บันทึก

เรื่อง การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของมิชซังมันคารอลิก

กรมเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้แจ้งมาโดยหนังสือที่ ฎ. ๙๕๔๒/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ ว่า กระทรวงมหาดไทยรายงานว่า ปรากฏว่าคณะมิชซังมันคารอลิกอันเป็นนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์โดยเฉพาะจะตามพระราชบัญญัติลักษณะฐานะวัดบาทหลวง ร.ศ. ๑๒๘ ได้มีการแสวงหาประโยชน์โดยทางรับจ่านองที่ดิน และได้มีการรับหลุดเป็นสิทธิจากการรับจ่านองด้วย เจ้าหน้าที่ได้ตรวจพบบัญชีตามพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว เห็นว่าการที่มีกฎหมายยกฐานะคณะมิชซังขึ้นเป็นนิติบุคคล ก็เพื่อให้มีอำนาจแสวงหาประโยชน์โดยทางรับจ่านองแล้ว และได้มาซึ่งที่ดินในทางนั้น จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาปัญหาดังต่อไปนี้

๑. คณะมิชซังมันคารอลิกตามพระราชบัญญัติลักษณะฐานะวัดบาทหลวง ร.ศ. ๑๒๘ จะแสวงหาประโยชน์โดยทางรับจ่านอง หรือรับซื้อฝาก (ทั้งอย่างเก่าและใหม่) ได้ตามพระราชบัญญัติลักษณะฐานะวัดบาทหลวงหรือโดยอำนาจตามกฎหมายอื่นใดหรือไม่

๒. ถ้าไม่ได้ การรับหลุดเป็นสิทธิจะเป็นการชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (อนุกรรมการร่างกฎหมายชุดที่ ๓) ได้ตรวจพิจารณาปัญหาเรื่องนี้แล้ว เข้าใจว่าข้อถามของกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้างต้นมุ่งเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อันเป็นเรื่องของพระราชบัญญัติลักษณะฐานะวัดบาทหลวง ร.ศ. ๑๒๘ กรรมการร่างกฎหมายขอเสนอความเห็นดังต่อไปนี้

๑. ปัญหาเรื่องรับจ่านองนั้น เกี่ยวกับปัญหาเรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของมิชซังมันคารอลิกในเรื่องร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางเขน จังหวัดพระนคร พ.ศ. ๒๔.. (ซึ่งที่ดินที่จะถูกเวนคืนเป็นของมิชซังมันคารอลิก) ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอความเห็นไปโดยหนังสือที่ ๓๖๓๐/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๔

๒. ปัญหาเรื่องรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น กรรมการร่างกฎหมายเห็นว่า

ก. สัญญาขายฝากก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังอยู่กับเจ้าเจ้าของเดิม (ผู้ขายฝาก) (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๘/๒๔๗๑) สัญญาขายฝากในเวลานั้นมีลักษณะใกล้เคียงกับจำนำ (จำนองในเวลานี้) มากที่สุด กล่าวคือไม่ได้ถือถ้อยคำที่กล่าวในสัญญาเป็นเกณฑ์ชี้ขาดว่าเป็นสัญญาชนิดใด ถือการปฏิบัติของคู่สัญญาเป็นเกณฑ์ ถ้าปฏิบัติกันเป็นขายฝาก กล่าวคือผู้รับซื้อฝากครองที่ดินเก็บผลประโยชน์ ก็วินิจฉัยเป็นขายฝาก ถ้าปฏิบัติกัน

เป็นจำนำคือผู้ขายฝากปกครองที่ดินก็วินิจฉัยว่าเป็นจำนำ เรื่องขายฝากก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่ง ฯ จึงไม่ใช่เรื่องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ฉะนั้นคณะมิชชันโรมันคาธอลิกจึงไม่มีอำนาจทำได้ แต่ในเรื่องการหลุดเป็นสิทธินั้นก็เป็นเรื่องเช่นเดียวกับกรณีจำนอง

ข. สัญญาขายฝากสมัยใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สัญญาขายฝากสมัยใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่า ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ (ม. ๔๙๑) สัญญานี้ได้จัดเข้าไว้ในบรรพ ๓ ลักษณะ ๑ ซึ่งอยู่ในลักษณะเดียวกับสัญญาซื้อขาย ไม่ได้จัดเข้าไว้ในพวกสัญญาจำนอง ถือได้ว่าเป็นสัญญาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน คณะมิชชันโรมันคาธอลิกจึงมีอำนาจทำได้และเรื่องการขายฝากสมัยใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีการรับหลุดเป็นสิทธิ (ตามมาตรา ๔๙๔ (๑) เมื่อผู้ขายฝากไม่ไถ่สักริมทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นกำหนด ๑๐ ปีแล้วก็เป็นอันหมดสิทธิไถ่คืน)

(นายเดือน บุนนาค)

เลขาธิการ

คณะกรรมการกฤษฎีกา

ธันวาคม ๒๔๘๔