

บันทึก

เรื่อง ทหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ด้วยจังหวัดชลบุรีแจ้งว่า บริษัทบางกอกโซลาร์ จำกัด ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตราจองเลขที่ ๖๐๓ อำเภอพนัสนิคม ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวมีกำหนด ๓๐ ปีให้บริษัทเพรสเตีย ลาฟาร์จ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับ โดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน ๑๒๒,๔๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน) และให้ถือสัญญาให้สิทธิเกี่ยวกับที่ดินทั้งสองฝ่ายตกลงทำกันเองเป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงเรื่องสิทธิเกี่ยวกับที่ดินรายนี้ด้วย ซึ่งตามข้อ ๓ แห่งสัญญาให้สิทธิเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวได้ระบุถึงค่าตอบแทนที่ผู้ทรงสิทธิเกี่ยวกับที่ดินจะต้องชำระให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นรายเดือน ซึ่งจังหวัดชลบุรีเห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินรายนี้มีค่าตอบแทน และชำระค่าตอบแทนกันเป็นรายเดือน น่าจะเข้าลักษณะเป็นการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗ ควรรับจดทะเบียนให้ได้ในประเภทเช่าแต่กรณีเช่นนี้กรมที่ดินยังมีได้วางแนวทางปฏิบัติไว้และเป็นปัญหาข้อกฎหมายจึงส่งเรื่องหารือมา

กระทรวงมหาดไทย(กรมที่ดิน)พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทจำกัดเป็นนิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติทั้งปวงแห่งกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิที่จะจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในขอบวัตถุประสงค์ของบริษัทตามนัยมาตรา ๖๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับสิทธิเกี่ยวกับตามมาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นทรัพย์สินซึ่งผู้ทรงสิทธิมีสิทธิครอบครองมีสิทธิใช้ และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น และมีอำนาจจัดการทรัพย์สินดังกล่าว โดยจะเสียค่าเช่าหรือประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ได้ อันต่างจากลักษณะการเช่าทรัพย์สิน เพราะผู้เช่าทรัพย์สินต้องเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นการตอบแทนกรณีได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเสมอ นอกจากนี้ สิทธิตามสัญญาเช่าเป็นบุคคลสิทธิมิใช่ทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงขอขบที่จะจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินรายนี้มีปัญหาในทางปฏิบัติ ซึ่งกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เห็นว่า เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทมีทุนทรัพย์ แต่ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) มีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย คือ

ฝ่ายที่ ๑ เห็นว่า ควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในอัตรา ร้อยละ ๒ ตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินพ.ศ. ๒๕๓๔

ฝ่ายที่ ๒ เห็นว่า หากเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในอัตรา ร้อยละ ๒ ตามความเห็นของฝ่ายที่ ๑ ก็จะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้จดทะเบียนสิทธิ

และนิติกรรม โดยเฉพาะในกรณีที่ผู้จดทะเบียนฯ ขอให้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินมีกำหนดระยะเวลา ๑ ปี กับระยะเวลา ๓๐ ปี ก็จะเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนเท่ากัน ดังนั้น จึงควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๒ ของค่าตอบแทนซึ่งจะเป็นธรรมแก่ผู้ขอมากกว่า

กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) จึงได้ส่งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาตามนัยมาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า เรื่องนี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฯ ตามความในมาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่าจะครอบคลุมถึงการวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินหรือไม่หากไม่มีอำนาจครอบคลุมไปถึงแล้ววินิจฉัยอย่างไรไปให้กรมที่ดินปฏิบัติก็อาจเสียหายได้เพื่อความรอบคอบเห็นควรส่งเรื่องให้คณะกรรมการกฤษฎีกาวินิจฉัยต่อไป

กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวและปัญหาเรื่องการตีความตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นปัญหาข้อกฎหมายและมีผลต่อการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงขอหารือปัญหาดังกล่าว ดังนี้

๑. คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจที่จะวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์หรือไม่

๒. หากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่มีอำนาจที่จะวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินรายนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรเรียกเก็บอย่างไร

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว โดยได้ฟังคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้วข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในทางปฏิบัติที่ผ่านมาไม่เคยมีการยื่นขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินระหว่างนิติบุคคลและนิติบุคคลเลย และกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่ากฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้มิได้กำหนดห้ามไว้จึงเป็นกรณีที่น่าจะจดทะเบียนให้ได้ แต่ยังมีปัญหาที่ยังไม่อาจหาข้อยุติได้ คือ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่มีค่าตอบแทน นั้น จะเรียกเก็บอย่างไร

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) มีความเห็นในปัญหาที่ว่า คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจที่จะวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์หรือไม่ ว่า อำนาจหน้าที่ของ “คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์” ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่

๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ นี้ แตกต่างไปจากอำนาจหน้าที่ของ “คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” ตามกฎหมายเดิม โดยในเหตุผล” ของการตราพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ ก็กล่าวไว้ในทางที่ทำให้เห็นได้ว่าอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตามที่มีการปรับปรุงใหม่แตกต่างไปจากอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตามกฎหมายเดิม โดยคณะกรรมการตามกฎหมายเดิมมีอำนาจหน้าที่ ๒ ประการ คือ พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์^๑ และพิจารณาชี้ขาดอุทธรณ์ในกรณีผู้จดทะเบียนไม่พอใจจำนวนทุนทรัพย์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประเมินไว้^๒ ซึ่งอำนาจหน้าที่เช่นว่านั้นเห็นได้อยู่ในตัวว่าจำกัดเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์ ส่วนคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่เปลี่ยนไปตามหลักการของกฎหมายใหม่ที่ให้คิดค่าธรรมเนียมจากราคาประเมินทุนทรัพย์ในลักษณะที่เป็นเกณฑ์สำหรับใช้ทั่ว ๆ ไปในแต่ละท้องที่ โดยคณะกรรมการดังกล่าวจะเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะอนุกรรมการ

^๑หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติว่าด้วยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนผู้จดทะเบียนมากยิ่งขึ้น โดยการเปลี่ยนวิธีการคิดค่าธรรมเนียมจากเดิมที่คิดจากจำนวนทุนทรัพย์ของสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนตามการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ทางราชการได้ประกาศกำหนดไว้แล้ว และเป็นการสมควรปรับปรุงองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และของคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดให้เหมาะสมและชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

^๒มาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ก่อนแก้ไขเพิ่มเติม) บัญญัติไว้ว่า

“มาตรา ๑๐๕ ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” มีจำนวนไม่น้อยกว่า ๗ คน แต่ไม่เกิน ๙ คน ซึ่งรัฐมนตรีจะได้แต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา มีหน้าที่พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ตั้งอนุกรรมการประจำจังหวัด มีจำนวนไม่น้อยกว่า ๕ คน แต่ไม่เกิน ๗ คน เพื่อพิจารณาและกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในท้องที่จังหวัดนั้น ๆ”

^๓มาตรา ๑๐๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ก่อนแก้ไขเพิ่มเติม) บัญญัติไว้ว่า

“มาตรา ๑๐๖ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า จำนวนทุนทรัพย์ที่แสดงไว้นั้นน้อยกว่าสมควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกค่าธรรมเนียมโดยอาศัยหลักฐาน หรือตามระเบียบการที่รัฐมนตรีกำหนด ถ้าไม่เป็นอันตกลงกันได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจนำเรื่องพร้อมด้วยความเห็นเสนอต่อคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด เมื่อคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาเห็นควรประเมินทุนทรัพย์เท่าใดแล้วก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามนั้น ถ้าผู้จดทะเบียนไม่พอใจก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเรื่องไว้ก่อน และให้ผู้จดทะเบียนอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์โดยเสนอผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดเท่าใด ก็ให้ถือเป็นอันยุติเฉพาะคราวนั้น ทั้งนี้ เว้นแต่คู่กรณีจะขอจดทะเบียนโดยยินยอมเสียค่าธรรมเนียมชั่วคราวตามที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด กำหนด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนทันที ส่วนการอุทธรณ์ให้ดำเนินการต่อไป เมื่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์สั่งประการใดแล้ว ให้ดำเนินการต่อไปตามนั้น”

ประจำจังหวัดเสนอออกจากรัฐธรรมนูญยังมีอำนาจหน้าที่อื่นอีก รวมทั้งสิ้น ๕ ประการ^๔ สำหรับอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓) ที่บัญญัติไว้ว่า “(๓) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กรมที่ดินขอความเห็น” นั้น โดยถ้อยคำไม่ได้จำกัดว่าปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยได้จะต้องเป็นปัญหาที่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์หรือไม่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่เพียงอย่างหนึ่งอย่างใดเท่านั้น และเมื่อคำนึงถึงหลักการของบทบัญญัติหมวด ๑๑ นี้ ที่ให้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม^๕ ประกอบกับบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดินด้วยแล้ว ก็แสดงให้เห็นว่าค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีได้ทั้งกรณีพิจารณาตามทุนทรัพย์ และกรณีที่ไม่ใช่ทุนทรัพย์ นอกจากนี้ หากพิจารณาความหมายของมาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓) แล้ว เมื่อมีปัญหาไม่ว่าในกรณีใดที่เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกิดขึ้น ก็จะเป็นผลดีในทางปฏิบัติราชการ เพราะจะได้มีคณะบุคคลช่วยวินิจฉัยให้ความเห็นได้ สำหรับปัญหาที่จะพิจารณาได้ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓) นี้ก็มิใช่จะเป็นปัญหาในเรื่องใด ๆ ก็ได้โดยไม่มีขอบเขต แต่จะต้องเป็นปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) จึงเห็นว่า คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุน

มาตรา ๑๐๕ เบญจ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายนี้

(๒) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น

(๓) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กรมที่ดินขอความเห็น

(๔) แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้ แล้วรายงานต่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบตาม (๒) แล้ว ให้ปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่

มาตรา ๑๐๓ ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

ทรัพย์ได้

อนึ่ง การจดทะเบียนสิทธิเก็บบินที่มีค่าตอบแทนจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างไร นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) มีความเห็นว่า ปัญหาเรื่องนี้สืบเนื่องมาจากข้อเท็จจริงว่า บริษัทบางกอกโซลาร์ จำกัด ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้จดทะเบียนสิทธิเก็บบินโดยมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทเพรสเตียลาฟาร์จ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ทรงสิทธิเก็บบิน จ่ายค่าตอบแทนให้ การจดทะเบียนดังกล่าวจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราใดเป็นเงินเท่าใด เพราะในกฎกระทรวง^๖ ที่กำหนดไว้ยังไม่มีการกำหนดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีค่าตอบแทนดังเช่นในกรณีนี้ไว้ และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดยังไม่อาจประเมินทุนทรัพย์ของสิทธิเก็บบินในกรณีนี้ได้ เพราะตามข้อเท็จจริงขณะนี้ หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินตามระเบียบ^๗ ที่คณะกรรมการหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้กำหนดไว้ยังมีได้มีแนวทางกำหนดวิธีการประเมินในเรื่องเช่นนี้ ดังนั้น เพื่อให้กฎหมายมีผลใช้บังคับในทางที่บังเกิดผล จะต้องให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของทรัพย์สินที่มีค่าตอบแทนขึ้นไว้

^๖ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

๑ล๑

๑ล๑

(๗) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ร้อยละ ๒

ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณีที่มูลนิธิช่วยพัฒนาหรือมูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ร้อยละ ๐.๐๐๑

(ข) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ร้อยละ ๐.๕

(ค) ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน ร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ง) ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๑

ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่าเท่ากับระยะเวลาเช่าสามสิบปี เศษของร้อยละตาม (ก) (ข) (ค) และ (ง) ให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ

(จ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์ แปรลงละ ๔๐ บาท

๑ล๑

๑ล๑

^๗ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕

เพื่อให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในกรณีที่มีค่าตอบแทนตามปัญหาดังกล่าวสามารถกระทำได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย แต่ถ้ามีนโยบายในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินเป็นอย่างอื่น ซึ่งมีใช้ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ก็ต้องออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมในเรื่องนี้โดยเฉพาะ

(ลงชื่อ) อัคราทร จุฬารัตน

(นายอัคราทร จุฬารัตน)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กรกฎาคม ๒๕๓๖