

บันทึก

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินโดยมีข้อสัญญาว่าเจ้าของทรัพย์สิน  
มีสิทธิบอกเลิกในเวลาใดๆ ก็ได้

กรมที่ดิน ได้มีหนังสือ ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๑/๑๓๔๖๕ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า นายภักดี ลี้สุวรรณ เจริญราชภักดี ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดิน โฉนดเลขที่ ๑๙๓๓ ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ให้แก่นางรุธ เอี่ยมการ์ด เจริญราชภักดี (ภรรยา) นายนฤเบศ เจริญราชภักดี และนายวิลลาร์ด อันเดรียส เจริญราชภักดี (บุตร) ตามคำขอลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๓ ณ งานทะเบียนที่ดินกลาง กรมที่ดิน โดยให้นางรุธฯ มีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิต นายนฤเบศฯ และนายวิลลาร์ดฯ มีสิทธิเก็บกินไม่มีกำหนดเวลา และให้นางรุธฯ หรือนายภักดีฯ มีสิทธิถอนคืนจากผู้หนึ่งผู้ใดหรือทั้งสองคนเมื่อไรก็ได้ ซึ่งเรื่องนี้กรมที่ดินได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วมีความเห็นเป็นสองฝ่าย ดังนี้

๑. ฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินโดยมีเงื่อนไขว่าเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกเมื่อไรก็ได้ จะเป็นการขัดต่อหลักของกฎหมายเกี่ยวกับการบอกเลิกและวิธีการบอกเลิกและเจตนาของกฎหมายที่มุ่งให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้รับประโยชน์ โดยต้องมีกำหนดระยะเวลาเป็นสำคัญ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินโดยมีเงื่อนไขให้เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกเสียเมื่อไรก็ได้ จึงไม่อาจกระทำได้ และการขอจดทะเบียนรายนี้คู่กรณีตกลงกันให้นางรุธฯ ซึ่งไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่เป็นผู้มีสิทธิเก็บกินคนหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินดังกล่าวได้ ก็น่าจะจดทะเบียนให้ไม่ได้เช่นกัน

๒. ฝ่ายที่สองเห็นว่า

๒.๑ ข้อตกลงที่กำหนดให้ “เจ้าของทรัพย์สินหรือนางรุธฯ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิถอนคืนเมื่อไรก็ได้” เป็นเพียงข้อตกลงเกี่ยวกับการเลิกสัญญาสิทธิเก็บกินเท่านั้น ข้อตกลงนี้ไม่เป็นเหตุให้สัญญาดังกล่าวไม่มีผลบังคับในทางกฎหมายแต่อย่างใด ดังนั้น คู่กรณีชอบที่จะกำหนดข้อตกลงดังกล่าวไว้ในสัญญาได้

๒.๒ นิติกรรมที่ก่อตั้งสิทธิรายนี้เป็นนิติกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเพียงฝ่ายเดียว และไม่ได้มีหน้าที่ที่จะต้องตอบแทนอีกฝ่ายหนึ่งแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อคู่กรณีมีข้อตกลงแห่งสัญญากำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินหรือนางรุธฯ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อไรก็ได้ นั้น หากเป็นข้อตกลงที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามตามกฎหมายหรือขัดขวางต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแต่อย่างใดไม่ จึงมีผลบังคับได้ ดังนั้น เมื่อข้อตกลงของคู่สัญญาไม่ทำให้นิติกรรมที่ก่อตั้งสิทธิเก็บกินตกเป็นโมฆะแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องดำเนินการจดทะเบียนให้ตามความประสงค์ต่อไป พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่จดทะเบียนให้ก็เฉพาะนิติกรรมที่เป็นโมฆะเท่านั้น ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมาย

ที่ดิน และเมื่อข้อกำหนดดังกล่าวไม่เป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจปฏิเสธการจดทะเบียนได้ในเมื่อคู่กรณียื่นยื่นให้จด

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมาย เพื่อความถูกต้องในทางปฏิบัติ จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาให้ความเห็น นั้น

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) ได้พิจารณาปัญหาตามข้อหารือดังกล่าว ประกอบกับคำชี้แจงพร้อมด้วยเอกสารหลักฐานจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงว่า กรมที่ดินได้มีคำสั่งที่ ๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑ วางระเบียบการจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน โดยให้คู่กรณีคือเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยการยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ (ท.ด.๑) และข้อ (๔)<sup>๑</sup> แห่งระเบียบดังกล่าวได้กำหนดไว้ว่า เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้วและสิทธิเก็บกินนั้นยังไม่หมดอายุ หากคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกิน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินก่อนหมดอายุสิทธิเก็บกินได้

ปัญหาที่กรมที่ดินหารือมานี้ มีสองประเด็นคือ

(๑) การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินโดยมีเงื่อนไขว่าเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกเมื่อใดก็ได้ จะกระทำได้หรือไม่ และ

(๒) เจ้าของทรัพย์สินจะมอบหมายให้ผู้อื่นบอกเลิกสิทธิเก็บกินแทนตนได้หรือไม่

สำหรับประเด็นที่หนึ่งนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๔) มีความเห็นว่า การที่เจ้าของทรัพย์สินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีข้อตกลงเกี่ยวกับการบอกเลิกสิทธิเก็บกินไว้ล่วงหน้าว่าเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกเมื่อใดก็ได้ นั้น ข้อตกลงดังกล่าวย่อมถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขอย่างหนึ่งในการให้สิทธิเก็บกินซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินยอมรับเงื่อนไขนี้มาแต่ต้นแล้ว และเป็นข้อตกลงที่ไม่มีวัตถุประสงค์อันเป็นการต้องห้ามตามกฎหมาย อันจะทำให้ข้อตกลงนั้นตกเป็นโมฆะแต่ประการใด ดังนั้น การที่นายภักดี ลิ้มสุวรรณ เจริญราชภักดี ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่ายนฤเบศ เจริญราชภักดี และนายวิลลาร์ด อันเดรียส เจริญราชภักดี (บุตร) โดยมีเงื่อนไขให้ตนมีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินจากผู้หนึ่งผู้ใดหรือทั้งสองคนเมื่อใดก็ได้ นั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ได้

ส่วนประเด็นที่สองที่ว่า เจ้าของทรัพย์สินจะมอบหมายให้ผู้อื่นบอกเลิกสิทธิเก็บกินแทนตนได้หรือไม่ นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) มีความเห็นว่า การที่นายภักดีฯ ได้ทำนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเก็บกิน โดยให้นายภักดีฯ หรือนางรุฐา (ภรรยา) ผู้ทรงสิทธิเก็บกินด้วยผู้หนึ่ง มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินของนายณนฤเบศฯ และนาย

<sup>๑</sup> เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินไว้แล้ว และสิทธิเก็บกินนั้นยังไม่หมดอายุหากคู่กรณีประสงค์จะเลิกสิทธิเก็บกินต่อไป ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกิน ถ้าสิทธิเก็บกินพ้นกำหนดเวลาแล้ว ให้ถือว่าสิทธิเก็บกินเป็นอันสิ้นไปโดยมิต้องจดทะเบียนยกเลิกสิทธิเก็บกินอีก

วิลลาร์ตา (บุตร) ได้นั้น ย่อมถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขอย่างหนึ่งในการให้สิทธิเก็บกิน เมื่อผู้รับสิทธิเก็บกินยอมรับเงื่อนไขนี้มาแต่ต้นแล้ว ข้อตกลงนั้นก็ย่อมมีผลบังคับได้

ด้วยเหตุนี้ การที่นายภักดีฯ เจ้าของทรัพย์สินขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่ นายนฤเบศฯ และนายวิลลาร์ตา (บุตร) โดยมีเงื่อนไขว่านายภักดีฯ เจ้าของทรัพย์สินหรือนาง รุธา (ภรรยา) มีสิทธิบอกเลิกสิทธิเก็บกินของนายนฤเบศฯ และนายวิลลาร์ตา เมื่อใดก็ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ได้

(ลงชื่อ) วัฒนา รัตนวิจิตร

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๓๓