

บันทึก

เรื่อง ห้างหุ้นส่วนจำกัดสามัคคีชัยอิมพอร์ตเอกซ์พอร์ต ค่าที่ดิน

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ลับ - ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัดสามัคคีชัยอิมพอร์ตเอกซ์พอร์ต จดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัดกับกรมทะเบียนการค้า โดยมีวัตถุประสงค์ว่า “๘. ทำการซื้อขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน” และในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในหนังสือบริคณห์สนธิ ห้างฯ ได้ไปรวบรวมและนำที่ดินของราษฎรมาขายให้รัฐวิสาหกิจ ปัญหาที่ว่า กรณีดังกล่าวนี้ ห้างฯ จะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อกรมที่ดินหรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินได้มอบให้ฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องพิจารณาปัญหาดังกล่าวแล้วมีความเห็นแยกเป็น ๒ ฝ่ายด้วยกัน

ฝ่ายแรกมีความเห็นว่า ถ้าห้างหุ้นส่วนจำกัดสามัคคีชัยอิมพอร์ตเอกซ์พอร์ตดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในหนังสือบริคณห์สนธิ โดยหากำไรแล้ว ก็จะเป็น “การค้าที่ดิน” ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ฝ่ายที่สองมีความเห็นว่า โดยนิตินัย ห้างฯ จะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพราะมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินยังใช้บังคับอยู่ แต่โดยพฤตินัยแล้ว ถึงห้างฯ ไม่ขออนุญาตทำการค้า แต่หากได้ทำการค้าที่ดินไปตามวัตถุประสงค์ของห้างฯ ก็ไม่ควรถือเคร่งครัดถึงกับว่าการดำเนินการดังกล่าวนี้ไม่ชอบ เพราะเห็นว่าเจตนารมณ์ของมาตรา ๑๐๑ ได้บัญญัติเรื่องการค้าที่ดินไว้เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๓๔ เรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดิน เพราะถ้าจะมีเจตนารมณ์เป็นอย่างอื่นก็ควรจะกำหนดไว้เสียเลย ว่าเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้วผู้ใดจะทำการค้าที่ดินไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะรายจากรัฐมนตรีปัจจุบันนี้ โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินตั้งแต่มาตรา ๓๔ ถึงมาตรา ๔๙ เกี่ยวกับการกำหนดสิทธิในที่ดินได้ถูกยกเลิกไปแล้ว และได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ บัญญัติการควบคุมการจัดสรรที่ดินขึ้นโดยเฉพาะแล้ว ดังนั้น การควบคุมการค้าที่ดินตามหมวด ๑๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจึงน่าจะสิ้นผลบังคับไป มิฉะนั้นผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินก็จะต้องขออนุญาตเพื่อทำการค้าที่ดินตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวแล้ว เห็นว่า วัตถุประสงค์ของห้างหุ้นส่วนจำกัดสามัคคีชัยอิมพอร์ตเอกซ์พอร์ต ข้อ ๘ ระบุว่า “ทำการซื้อขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน” และในการดำเนินการตามหนังสือบริคณห์สนธิ ห้างฯ ได้ไปรวบรวมและนำที่ดินของราษฎรมาขายให้

รัฐวิสาหกิจ กรณีดังกล่าวจึงเป็น “การค้าที่ดิน”^๑ เพื่อหาทำไรตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามมาตรา ๑๐๑^๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ถ้าข้อเท็จจริงปรากฏว่า การที่ห้างฯ ไปรวบรวมและนำที่ดินของราษฎรมาขายให้รัฐวิสาหกิจนั้น มีลักษณะเป็น “การจัดสรรที่ดิน”^๓ ตามข้อ ๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ พ.ศ.๒๕๑๕ บทบัญญัติของประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวก็ไม่ยกเว้นบทบัญญัติว่าด้วยการค้าที่ดินตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่ประการใด

(ลงชื่อ) อมร จันทสมบุรณ์

(นายอมร จันทสมบุรณ์)

รองเลขาธิการฯ

รักษาราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

ธันวาคม ๒๕๒๒

^๑ “การค้าที่ดิน” หมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหาทำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน

^๒ มาตรา ๑๐๑ บุคคลใดประสงค์จะทำการค้าที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะรายที่ดินจากรัฐมนตรี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในการอนุญาตนั้น รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้

^๓ “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อมมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ๒๔ พฤศจิกายน