

ปัญหาการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้มาโดยทางมรดก ในฐานะทายาทโดยธรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

The Problem of Registration of Legal Successor of the Land Proprietor according to the Land Code B.E.2497

ศิวัช นุกุลกิจ*

Siwat Nukulkrit*

มหาวิทยาลัยปทุมธานี*

PathumThani University*

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมา สภาพปัญหาในการการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้มาโดยทางมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แล้วนำผลในการวิจัยมาเสนอแนะแนวทางในแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายให้ทันสมัยยิ่งขึ้น การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการรวบรวมข้อมูล จากเอกสาร ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรม กฎหมายที่เกี่ยวข้อง แล้วนำมาวิเคราะห์หาข้อสรุป

จากการวิจัยพบว่า ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 81 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548 (แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 4) พ.ศ. 2557 ที่มีบัญญัติกำหนดวิธีการในการขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินของทายาทผู้มีสิทธิ์เอาไว้ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำให้ทายาทผู้มีสิทธิ์ในการรับมรดกที่ดินไปยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งแต่งตั้งผู้จัดการมรดกเสียก่อนแล้วเอาคำสั่งศาลมาแสดงจึงจะดำเนินการจดทะเบียนให้

ข้อเสนอแนะ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 โดยการเพิ่มเติมในหมวด 12 บทลงโทษ มาตรา 109/1 ถ้าผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 81 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ เหตุผลคือจากการที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 81 แล้วแนะนำให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ดินไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดก ทำให้ทายาทต้องเสียเวลา เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

คำสำคัญ: มาตรการทางกฎหมาย, โอนมรดก, ทายาทโดยธรรม

Abstract

The objective of this research was to study the current problem in the registration of the legal successor of the Land Code B.E.2497. The result of this research will be introduced to improve and to add to the present Code. This research is a qualitative research and collecting information from document and study ideas, theory and other laws concerned. Then to analyses for the conclusion.

As from the research, it was found that the Land Code B.E.2497 article 81 and the Land Department Regulation on the Registration of Legal successor of the Land Proprietor that succeed B.E.2548 (Amended/Add No 4) B.E.2557 That was mentioned the methodology of registration to transfer the land property of the land successor and to hold the right. But the officers reject to do so. They also suggest the legal successor of land to sue in the Court. So that the Court issues the legal land successor to be the property manager. And then to show the Court Order so to register, all these will cause the loss of time and payment of suing.

The suggestion is to correct and insert the Land Code B.E.2497 by increasing in Section 12: the Penalty article 109/1 "if any One denies or does not act according to the Land Code, article 81 will be sentenced of fine not over ten thousands baht of sentence not over six months or both. The reason is that the land officers inner article 81 of the Code and suggest the successor to request the court to legally set up the manager of the estate. All these cause a loss of time and expenses.

Keywords: Registration, Legal Successor, Land Proprietor

บทนำ

ปัจจุบันที่ดินในประเทศไทยนับว่ามีความสำคัญมากในหลายๆด้านในด้านที่อยู่อาศัยมีการก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร และก่อสร้างอาคารชุดขึ้นในหลายพื้นที่ ในด้านเศรษฐกิจการอุตสาหกรรมมีการใช้ที่ดินเป็นต้นทุนเป็นพื้นที่ในการก่อสร้างสถานที่ผลิตสินค้าจากโรงงานอุตสาหกรรม ในส่วนของทางด้านการเกษตรก็มีการใช้พื้นที่เป็นจำนวนมากในการสร้างผลผลิตทางการเกษตร ในกรณีเหล่านี้ผู้ที่มีฐานะร่ำรวยก็มักจะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนหลายๆไร่ หรือเป็นเจ้าของอาคาร ร้านค้า ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้าต่างๆ และทรัพย์สินเหล่านี้ก็จะตกเป็นมรดกของทายาทเป็นช่วงต่อช่วงกันไป การที่จะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินได้นั้นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 และประมวลกฎหมายที่ดิน พงศ.2497 รวมทั้งประกาศกระทรวงที่ออกตามความในประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งมีบทบัญญัติให้จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะมีผลสมบูรณ์บังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ในการรับมรดกที่ดินก็เช่นกันจะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (สมจิตร ทองประดับ, 2549 : 273-282.)

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นตั้งอยู่ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่

มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้ ซึ่งหมายความว่าให้ผู้มีสิทธิรับมรดกจะเป็นทายาทโดยธรรมคือทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกโดยผลของกฎหมายอันได้แก่ ผู้สืบสันดานบิดามารดาพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน ผู้ ย่า ตายาย ลุง ป้า น้า อา และคู่สมรส และยังมีทายาทอีกประเภทหนึ่งคือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นผู้มีสิทธิได้รับมรดกโดยผลแห่งพินัยกรรมที่เจ้ามรดกทำไว้ย่อมมีสิทธิในการขอรับมรดกได้ (มิชัย ฤชุพันธ์, ออนไลน์ 17 กันยายน 2558) ในการขอรับมรดกที่ดินนั้นผู้รับมรดกจะต้องนำหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินที่จะโอนรับมรดก เช่น หนังสือสัญญาซื้อขาย โฉนดที่ดิน หนังสือแสดงสิทธิทำกิน หนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน ใบไต่สวน ใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือสิทธิครอบครอง (สค.1) และจะต้องนำหลักฐานเกี่ยวกับสิทธิในการแสดงตนว่าเป็นทายาทมีสิทธิรับมรดก เช่น บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน ใบมรณะบัตร หรือพินัยกรรมหรือหลักฐานอื่นใดที่แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าผู้ขอเป็นทายาทอันมีสิทธิรับมรดกจริงไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ที่ผู้อื่นจะโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น เจ้ามรดกนำไปจำหน่าย หรือนำไปค้ำประกันเงินกู้แล้วมอบโฉนดที่ดินให้เจ้าหน้าที่ยึดถือเอาไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกให้เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาเพื่อประโยชน์แก่การจดทะเบียนได้ (สำนักงานอัยการจังหวัดมหาสารคาม, ออนไลน์ 10 กันยายน 2558)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ได้สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ 2 ประการคือ ทำเป็นหนังสือปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผยในท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ มีกำหนดสามสิบวัน ตามสถานที่ตั้งต่อไปนี้ คือ ณ สำนักงานที่ดินเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่

ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบ ไม่ว่าทายาทนั้นจะมีสิทธิรับมรดกหรือไม่ สำหรับทายาทที่ผู้ขอไม่ได้แจ้งว่าเป็นทายาทหรือทายาทที่ไม่มีภูมิลำเนาหรือที่อยู่ไม่แน่นอน ไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือประกาศก็ได้เท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย (ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, มาตรา 81 วรรคสอง)

ในกรณีที่มิได้แจ้งการขอรับมรดกนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีรวมทั้งมีอำนาจในการเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ ซึ่งอาจเป็นทายาทหรือบุคคลภายนอกก็ได้หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบคือไกลเกลี่ยให้คู่กรณีตกลงกัน สั่งการไปตามที่เห็นสมควร หมายความว่าคู่กรณีตกลงกันอย่างไร ก็สั่งการไปตามที่ตกลงกัน เว้นแต่จะตกลงกันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น ตกลงกันแบ่งเอามรดกของผู้อื่นมาเป็นของตน ดังนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะสั่งการตามที่ตามที่คู่กรณีตกลงกันไม่ได้ แต่ต้องสั่งการโดยชอบด้วยกฎหมายหรือตามที่เห็นสมควร (ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, มาตรา 81 วรรคสาม)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานของคู่กรณีที่โต้แย้งคัดค้านกันแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสั่งการว่าฝ่ายใดฝ่ายใดมีสิทธิในมรดกดีกว่ากันเพียงใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งคำสั่งของตนนี้ให้คู่กรณีที่โต้แย้งคัดค้านได้รับทราบกันทุกฝ่ายไม่ว่าจะมีฝ่ายก็ตาม และสมควรแจ้งไปด้วยว่าให้ฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่งไปฟ้องคดีต่อศาลภายในหกสิบวัน นับแต่ทราบคำสั่ง ในการฟ้องต้องฟ้องผู้คัดค้านโดย

กล่าวในฟ้องว่าผู้คัดค้านไม่มีสิทธิคัดค้านรวมทั้งอาจเรียกค่าเสียหายด้วยก็ได้ (ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, มาตรา 81 วรรคสี่)

ถ้าหากทายาทที่ไม่พอใจได้ยื่นฟ้องคดีภายในหกสิบวัน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระงับการจดทะเบียนเอาไว้ก่อน ซึ่งเมื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกได้ฟ้องคดีก่อนพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแล้วเสร็จ ทายาทอื่นที่ขอให้เจ้าหน้าที่ต้องระงับการจดทะเบียนจะต้องเป็นทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดก และนำหลักฐานการฟ้องคดี และสำเนาคำฟ้องมาแสดง และจะต้องเป็นการฟ้องคดีที่เกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกของผู้นั้น ไม่ใช่ฟ้องคดีเรื่องอื่น หรือร้องขอตั้งผู้จัดการมรดก (ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, มาตรา 81 วรรคห้า)

จากที่ได้กล่าวมาจะเห็นได้ว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 81 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548 (แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 4) พ.ศ. 2557 ที่มีบัญญัติกำหนดวิธีการในการขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินของทายาทผู้มีสิทธิเอาไว้ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2557) แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ยอมปฏิบัติตาม มีบัญญัติว่าระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการโอนการรับมรดกที่ดินเอาไว้อย่างละเอียด แต่ในทางปฏิบัติจริงโดยทั่วไปพนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธไม่ยอมดำเนินการตามมาตรา 81 นี้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะแนะนำให้ทายาทไปยื่นคำร้องต่อศาลขอเป็นผู้จัดการมรดกที่ศาล เมื่อศาลสั่งอย่างไรก็จะจดทะเบียนตามคำสั่งศาล ซึ่งเป็นวิธีที่ง่ายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับผิดชอบและยุ่งยากในการปฏิบัติงาน แม้แต่บางกรณีมีที่ดินเป็นมรดกเพียงแปลงเดียวและมีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกรายเดียว ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิบัติตามมาตรา 81 จะทำให้เกิดความสับสนแก่ผู้รับมรดก

มากกว่าการที่ทายาทจะไปร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกที่ศาล ซึ่งต้องเสียค่าใช้จ่าย ค่าทนายความในการดำเนินคดีเป็นจำนวนมาก และวิธีเดียวกันนี้มีการนำไปใช้แก่ประชาชนโดยทั่วไปในการขอเป็นผู้รับมรดกกรณีอื่นๆอีก เช่น เมื่อเจ้ามรดกตาย เงินฝากที่ธนาคารรถยนต์ อาวุธปืน ซึ่งเป็นมรดกที่ตกแก่ทายาทเมื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกไปขอรับมรดกดังกล่าวจะถูกเจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่ยอมจ่าย ไม่ยอมโอนจนกว่าจะมีคำสั่งศาลมาแสดง

การที่พระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 81 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ยอมดำเนินการโดยแนะนำให้ทายาทไปยื่นคำร้องต่อศาลขอแต่งตั้งผู้จัดการมรดกที่ศาล แล้วจึงนำคำสั่งศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดินจึงจะดำเนินการให้การที่ทายาทจะไปยื่นคำร้องต่อศาลขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกได้นั้นจะต้องเป็นกรณีที่มีเหตุขัดข้องในการจัดการหรือในการแบ่งปันทรัพย์มรดกเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1713 (2) และการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ยอมดำเนินการโอนมรดกให้โดยมิได้มีเหตุขัดข้องจึงไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 81

จากสภาพข้อเท็จจริงที่ทางพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 81 ทำให้ทายาทโดยธรรมผู้รับมรดกได้รับความเดือดร้อนโดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะแนะนำให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกไปยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อขอตั้งผู้จัดการมรดกแล้วจึงจะดำเนินการให้ ผู้วิจัยจึงเห็นว่าสมควรทำการศึกษาเพื่อหาข้อสรุปหาแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายให้เกิดความสะดวกและเกิดประโยชน์แก่ผู้รับโอนมรดกที่ดิน และทางฝ่ายภาครัฐก็ไม่เกิดความเสียหายแต่อย่างใด

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นมา สภาพปัญหาในการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 81 ที่ทำให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกได้รับความเสียหาย
2. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรม ข้อมูล ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 81
3. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายในการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 81 และพระราชบัญญัติ ประกาศกระทรวง และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากผลการศึกษารวบรวมจากความเป็นมา สภาพปัญหาแนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรม ข้อมูล ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน
5. เพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาเสนอแนะ แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายในการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ระเบียบวิธีการวิจัย

เป็นการวิจัยจากเอกสาร (Documentary Research) โดยการรวบรวมจาก แนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรม งานวิจัย ตำรา หนังสือวิชาการ ตั๋วบทกฎหมาย พระราชบัญญัติ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ แนวคำพิพากษาของศาล วารสาร นิตยสาร รายงาน ข้อมูลทางสถิติเอกสาร บทความทางวิชาการ หนังสือพิมพ์ และงานทางเว็บไซต์ผลงานวิจัย ที่เกี่ยวข้องกับการโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 81

ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตของการวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูล ในการโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยกำหนดขอบเขตด้านเนื้อหาของการโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน จากแหล่งข้อมูลทางตำรา วารสาร ข้อมูลจากเว็บไซต์ แนวคิด ทฤษฎี กฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบในการโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1. เพื่อทราบถึงความเป็นมา สภาพปัญหาในการในการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
2. เพื่อทราบถึงแนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรม ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
3. เพื่อทราบถึงปัญหาทางกฎหมาย ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
4. นำข้อมูลเกี่ยวกับสภาพปัญหา แนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรม ข้อมูล กฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง กับปัญหาในการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินมาวิเคราะห์เพื่อหาข้อสรุปเป็นแนวทางในการแก้ไขเพื่อเติมกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
5. ทำให้ทราบถึงแนวทางในการ แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายในการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน

สรุปผลการวิจัย

การจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 รวมทั้งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2557 มาตรา 81 การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่เพื่อขอจดทะเบียนรับมรดก และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2557 เป็นระเบียบที่ออกมาเพื่อกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินที่มีอำนาจปฏิบัติตามขั้นตอนที่ระเบียบกำหนด

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2557 เป็นระเบียบที่ออกโดยกรมที่ดิน ว่าด้วยการกำหนดวิธีการในการจดทะเบียนสิทธิการขอรับมรดกที่ดินซึ่งได้มาโดยทางมรดกของทายาท ระเบียบนี้จะสอดคล้องกับการโอนมรดกที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 81 เพื่อกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องไปร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกต่อศาลในกรณีที่ไม่มีเหตุขัดข้อง ซึ่งในปัจจุบันนี้เจ้าพนักงานที่ดินมักจะแนะนำให้ทายาทผู้มีสิทธิในการรับมรดกที่ดินไป

ร้องขอตั้งผู้จัดการมรดกต่อศาลเสียก่อน จึงถือว่าเป็นการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดิน

อภิปรายผลการวิจัย

จากการที่ได้ทำการวิจัยเรื่องการจดทะเบียนรับมรดกอสัญหามิทรัพย์เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องกำหนดขั้นตอนต่างๆที่ระเบียบกรมที่ดินกำหนดโดยเริ่มจากการยื่นคำขอและเจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนความเป็นทายาท พร้อมหลักฐานสำหรับที่ดินหรือ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น และหลักฐานในการได้รับมรดกยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าหากว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับผู้อื่น ไม่สามารถนำมาขอจดทะเบียนได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอไว้และตรวจสอบหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เมื่อเห็นว่าถูกต้องแล้วก็ให้ดำเนินการประกาศมรดกไปก่อนโดยบันทึกถ้อยคำผู้ขอให้จัดการนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมายื่นในวันจดทะเบียน แต่ถ้าในวันนัดจดทะเบียนยังไม่สามารถนำมาได้อีก จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือมาดำเนินการ

พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการตรวจสอบเจ้ามรดกในหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นและหลักฐานในการได้รับมรดก พร้อมทั้งให้สอบสวนเกี่ยวกับที่ตั้งของที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แล้วจัดบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดก บันทึกการสอบสวนนั้น ให้ผู้ขอแสดงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามลำดับและชั้นของทายาทตามกฎหมาย เมื่อได้เขียนชื่อทายาทของเจ้ามรดกดังกล่าวแล้วได้ชื่อเจ้ามรดกให้เขียนว่าเจ้ามรดกตายเมื่อใดให้เขียนคำว่าผู้ขอไว้ได้ชื่อผู้ขอ

ในกรณีผู้ขอขอให้ลงชื่อทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกเป็นผู้รับมรดกร่วมกับผู้ขอด้วยให้เขียนคำว่าผู้ขอขอให้ลงชื่อไว้ได้ชื่อทายาทนั้น ๆ และถ้าทายาทคนใดเป็นผู้เยาว์ หรือเป็นคนไร้ความสามารถ หรือตาย ให้เขียนอายุผู้เยาว์หรือการเป็นคนไร้ความสามารถหรือตายและวัน เดือน ปี ที่ตายไว้ได้ชื่อทายาทนั้น ๆ ด้วย จะเห็นว่าระเบียบกรมที่ดินได้กำหนดขั้นตอนเอาไว้โดยละเอียด ไม่ต้องไปร้องขอให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกแต่อย่างใด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวน รวบรวมหลักฐานที่ดินดังกล่าวมาแล้ว ก็จะต้องทำการปิดประกาศคำร้องขอจดทะเบียนมีกำหนดสามสิบวัน ที่สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่และบริเวณอสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละ 1 ฉบับ เก็บรวมเรื่องไว้ 1 ฉบับ เจ้าพนักงานที่ดินต้องทำหนังสือส่งประกาศให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาทผู้มีสิทธิควรได้รับมรดกตามที่ปรากฏในบัญชีเครือญาติและมีได้มาด้วยในวันยื่นคำขอทราบเท่าที่จะทำได้เท่านั้น ในการนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่ง เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศด้วยตนเอง ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าเมื่อส่งประกาศแล้วให้นำใบรับของทายาทนั้น ๆ มามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนจดทะเบียน จะเห็นว่าระเบียบกรมที่ดินได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามขั้นตอนไม่ต้องไปร้องขอต่อศาลเพื่อตั้งผู้จัดการมรดก

ในกรณีมีการโต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่

สอบสวนถึงสิทธิการรับมรดกของผู้โต้แย้ง โดยต้องสอบสวนทำนองเดียวกับการสอบสวนผู้ขอจดทะเบียนรับโอนมรดก ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่า ผู้โต้แย้งเป็นทายาทโดยธรรมหรือเป็นผู้รับพินัยกรรม และให้ผู้โต้แย้งตรวจดูบัญชีทรัพย์สินของเจ้ามรดกที่ผู้ขอแสดงไว้ ถ้าบัญชีทรัพย์สินนั้นไม่ถูกต้องครบถ้วน ก็ให้ผู้โต้แย้งแสดงบัญชีทรัพย์สินของเจ้ามรดกประกอบคำขอโต้แย้งด้วยหากผู้โต้แย้งรับว่าบัญชีทรัพย์สินที่ผู้ขอแสดงไว้นั้นถูกต้อง ก็ให้ผู้โต้แย้งรับรองความถูกต้องของบัญชีทรัพย์สินนั้นไว้ในคำขอโต้แย้งเป็นหลักฐานด้วย เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะสอบสวนเปรียบเทียบเป็นหนังสือให้ผู้ขอและผู้โต้แย้งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดส่งหนังสือโดยทางไปรษณีย์ตอบรับ หรือมอบหมายให้ผู้ใดที่ควรเชื่อถือได้เป็นผู้นำส่ง โดยให้มีหลักฐานการรับหนังสือของผู้ขอและผู้โต้แย้งรวมเรื่องไว้กรณีนี้ที่ผู้ขอและผู้โต้แย้งได้มาพร้อมกันตามกำหนดนัดให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำขอและคำโต้แย้งให้ทั้งสองฝ่ายทราบ แล้วชี้แจงถึงสิทธิของผู้ขอและผู้โต้แย้งอันจะมีตามกฎหมาย โดยพิจารณาจากหลักฐานที่ปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าตกลงกันได้ให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้โดยให้ทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ถ้าข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมายก็ให้ดำเนินการไปตามข้อตกลงนั้น จะเห็นว่าการเปรียบเทียบที่วินิจฉัยให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการสอบสวนเปรียบเทียบให้ทายาทสามารถทำความเข้าใจได้เองโดยไม่ต้องไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกแต่อย่างใด

ถ้าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ หมายถึงมีเหตุขัดข้องในการขอจดทะเบียนการรับมรดกที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีพยานบุคคลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อประกอบการ

พิจารณา แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาสั่งการไปตามพยานหลักฐาน ข้อเท็จจริงและหลักกฎหมาย โดยให้สั่งไว้ด้วยว่า ถ้าฝ่ายใดไม่พอใจคำสั่งนั้นต้องไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และต้องนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเวลาดังกล่าวด้วย หากไม่ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการไปตามที่สั่งการไว้แล้วให้คู่กรณีลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ที่รับทราบคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐาน หมายถึงว่า หลังจากพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเปรียบเทียบแล้วคู่กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ แสดงว่ามีเหตุขัดข้อง ขั้นตอนนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะต้องแนะนำให้ไปฟ้องร้องต่อศาลเพื่อตั้งผู้จัดการมรดกต่อไปได้

ข้อเสนอแนะ

ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะให้มีการออกระเบียบว่า ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจไม่ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 81 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2557 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ หรืออาจจะถูกลงโทษตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 157 ฐานเป็นเจ้าพนักงานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติ หน้าที่โดยมิชอบ เพื่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้หนึ่งผู้ใดหรือปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยทุจริต ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่หนึ่งปีถึงสิบปี หรือปรับตั้งแต่สองพันบาทถึงสองหมื่นบาทหรือ ทั้งจำทั้งปรับ

บรรณานุกรม

- สมจิตร ทองประดับ, **คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน** (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2549), หน้า 273-282.
- สำนักงานอัยการจังหวัดมหาสารคาม. **การยื่นคำขอตั้งผู้จัดการมรดก** [ออนไลน์]. 2554. แหล่งที่มา: <http://www.srk.ago.go.th/index.php/2013-04-29-07-40-50> [10 กันยายน 2558]
- ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- มีชัย ฤชุพันธุ์. **ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับมรดก** [ออนไลน์]. 2556. แหล่งข้อมูล <http://www.meechaithailand.com>. [10 กันยายน 2558]
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548**
- แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2557**
- สมจิตร ทองประดับ. **คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน**. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติ บรรณการ, 2549.