

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
คำสำคัญ	การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
ชื่อนักศึกษา	บุษบา ประชาฉาย
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ (พิเศษ) ประทีป ทับอรรถานนท์ รองศาสตราจารย์ สุวิทย์ นิ่มน้อย
ระดับการศึกษา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะ	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
พ.ศ.	2555

บทคัดย่อ

ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดหลักการในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไว้ 2 กรณี คือ กรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยตรง ตามมาตรา 81 และกรณีผู้จัดการมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก ตามมาตรา 82 ในทางปฏิบัติการจดทะเบียนโดยทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก ตามมาตรา 81 เป็นปัญหากับพนักงานเจ้าหน้าที่และทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดก เนื่องจากข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จากพยานหลักฐานต่างๆ ตามที่ทายาทผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกนำมาแสดงนั้นไม่ถูกต้องหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงทำให้การจดทะเบียนฯ คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย

จากการศึกษาปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พบว่ามีปัญหาหลายประการ ได้แก่ ปัญหาทายาทผู้ขอจดทะเบียนแจ้งเท็จเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดก ปัญหาจากสาระสำคัญของการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกที่ทำให้การจดทะเบียนไม่ชอบด้วยกฎหมาย ปัญหาเนื่องจากเจ้าหน้าที่ขาดความรู้และความเข้าใจ ปัญหาการให้ความคุ้มครองพนักงานเจ้าหน้าที่ ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกหรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเสียหาย และปัญหาเกี่ยวกับการแจ้งเท็จปิดบังทายาทอื่นไม่เป็นเหตุให้ทายาทนั้นเสียสิทธิในมรดก ซึ่งจากปัญหาต่างๆ ส่งผลให้การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไปโดยคลาดเคลื่อน

หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือกล่าวโดยสรุปได้ว่า ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก มีสาเหตุอันเนื่องมาจากบุคคลผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนฯ นั้นเอง ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้ยกเลิกการยื่นคำขอจดทะเบียน โอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยตรงของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก ตามบทบัญญัติมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 82 โดยกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลเท่านั้นเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก เพื่อแก้ไขปัญหาการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันเนื่องมาจากข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จากพยานหลักฐานต่างๆ ตามที่ทายาทผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนนำมาแสดงนั้น ไม่ถูกต้องอีกต่อไป

Thesis Title	Legal Problems And Obstacles On Proceeding Registration Obtained Through Inheritance Real Estate
Keywords	Registration Of Immovable Property Acquired Through Inheritance
Student	Budsaba Prachachay
Thesis Advisor	Assistant Professor (Special) Prateep Tubattanont Associate Professor Suwit Nimnoi
Level of Study	Master of Laws
Faculty	Graduate School, Sripatum University Chonburi Campus
Year	2012

ABSTRACT

The Land Code provides the principles for registration of immovable property acquired through inheritance in 2 categories; firstly the heir directly submits to the competent officer an application for transfer registration of estate pursuant to Section 81 and secondly, the estate administrator files an application for transfer registration of estate to the heir pursuant to Section 82. In practice, application for transfer registration of estate by the heir under Section 81 has brought about certain problems with the competent officer and the heir, whether as statutory heir or legatee. Such problems derive from the fact relating to the right to receive a legacy which is collected by the competent officer from evidence furnished by the applicant may be inadmissible or unlawful, thus making such registration invalid or null and void.

From the investigation of legal problems and obstacles on registration of immovable property acquired through inheritance, it indicates that there are various problems in concern such as misrepresentation by the heir filing an application of the right to receive a legacy, invalid registration of immovable property acquired through inheritance due to its material content, inadequate knowledge and understanding of the officer, immunity provided for the officer, impair of right of the heir or other person and inadequate sanction measures against such heir intentionally misrepresenting or concealing other heirs etc. Those problems mentioned above give

rise to error or unlawfulness of registration of immovable property acquired through inheritance. In the other hand, it can be said that problems relating to registration of immovable property acquired through inheritance mainly come from such person entitled to submit an application for such registration. The author therefore proposes in this study that individual submission of an application for registration of immovable property acquired through inheritance by the heir pursuant to Section 81 of the Land Code should be repealed and also amend Section 82 to the extent that only the administrator is entitled to file an application for registration of immovable property acquired through inheritance to solve the above problems.

SPU CHONBURI