

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

บทสรุป

ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดหลักการในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไว้ 2 กรณี คือ กรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยตรง ตามมาตรา 81 และกรณีผู้จัดการมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก ตามมาตรา 82 ซึ่งในทางปฏิบัติการจดทะเบียนโอนมรดกกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยตรง ตามมาตรา 81 เป็นปัญหาเกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่และทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดก เนื่องจากสาระสำคัญของการจดทะเบียนดังกล่าวคือข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินมรดกของทายาทผู้รับมรดกนั้นต้องชอบด้วยกฎหมาย จึงจะมีผลให้การจดทะเบียนชอบด้วยกฎหมาย แต่ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จากพยานหลักฐานต่าง ๆ ตามที่ทายาทผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกนำมาแสดงนั้นไม่ถูกต้องหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงทำให้การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกนั้นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย

จากการศึกษาวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พบว่า การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ถูกต้อง มีสาเหตุมาจากปัญหาหลายประการ ได้แก่ ปัญหาทายาทผู้ขอจดทะเบียนแจ้งเท็จเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดก ซึ่งในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จะสอบสวนวินิจฉัยข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกของทายาทผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกไปตามพยานหลักฐานที่ทายาทผู้ยื่นคำขอนำมาแสดงเป็นส่วนใหญ่ เว้นแต่ในกรณีที่สารบบที่ดินอันเป็นทรัพย์สินมรดกที่ขอจดทะเบียนนั้นมีหลักฐานเก่าที่สามารถนำมาตรวจสอบสิทธิในการรับมรดกของเจ้ามรดก แต่หากไม่มีหลักฐานอื่นใดที่จะนำมาตรวจสอบได้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องเชื่อถือตามพยานหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง ซึ่งโอกาสที่จะผิดพลาดคลาดเคลื่อนย่อมมีอยู่มาก ทั้งนี้ แม้

มาตรา 81 จะกำหนดให้มีการประกาศการยื่นคำขอจดทะเบียน โอนมรดกโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน เพื่อให้ทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกอื่น(หากมี) ได้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ซึ่งถือเป็นมาตรการทางกฎหมายที่รัฐนำมาใช้คุ้มครองสิทธิของทายาทอื่นได้เหมาะสมและเป็นการสมควรในยุคสมัยก่อน ที่สภาพสังคมครอบครัวไทยเป็นครอบครัวขยาย ระบบเครือญาติมีความผูกพันอย่างใกล้ชิด มีความเกื้อกูลเอื้ออาทรต่อกัน แต่ในยุคสมัยที่สภาพสังคมครอบครัวไทยปัจจุบันแปรเปลี่ยนไป สมาชิกในครอบครัวมีวิถีชีวิตที่แตกต่างไปจากเดิม มีการประกอบอาชีพต่างถิ่นฐานมากยิ่งขึ้น ความสัมพันธ์ระหว่างสมาชิกภายในครอบครัวมีลักษณะต่างคนต่างอยู่มากขึ้น โอกาสที่ทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกอื่นที่ไม่ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนจะล่วงรู้ถึงการยื่นคำขอจดทะเบียน โอนมรดกตามประกาศที่ปิดในที่ที่ที่ดินอันเป็นทรัพย์มรดกตั้งอยู่ และมาได้แย้งคัดค้านจึงเป็นไปได้น้อยมาก นอกจากนี้ การจดทะเบียน โอนมรดกที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกหลายคน ตามกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2516) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 4 (2) ให้ทายาทผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกในบัญชีเครือญาติมาแสดง โดยไม่ต้องนำทายาทดังกล่าวมาให้ถ้อยคำยินยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้นั้น พบว่ามีปัญหาเรื่องการตรวจสอบว่า หลักฐานนั้นเป็นหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทอื่นในบัญชีเครือญาติจริงหรือไม่ เนื่องจากสารบบที่ดินไม่มีข้อมูลและลายมือชื่อของทายาทดังกล่าวที่จะนำมาใช้ตรวจสอบได้ อีกทั้งกรณีเป็นการโอนมรดกโดยมีพินัยกรรม จะพบปัญหาเกี่ยวกับเอกสารที่ผู้ขอนำมายื่นว่าเป็นพินัยกรรมเสมอ ตั้งแต่การสอบสวนวินิจฉัยว่า พินัยกรรมนั้นเป็นฉบับที่แท้จริงและทำขึ้นถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ อีกทั้งพินัยกรรมที่ผู้ขอนำมาแสดงนั้นเป็นพินัยกรรมฉบับสุดท้ายของเจ้ามรดกหรือไม่ และการตรวจพิสูจน์ลายมือชื่อที่ลงในพินัยกรรมว่า เป็นลายมือของเจ้ามรดกผู้ทำพินัยกรรมจริงหรือไม่ ซึ่งเป็นเพียงการตรวจสอบโดยการเทียบเคียงกับลายมือชื่อของเจ้ามรดกที่ปรากฏในสารบบที่ดินเท่าที่มีอยู่เท่านั้น ไม่ใช้การตรวจพิสูจน์ลายมือทางวิทยาศาสตร์แต่อย่างใด

ปัญหาจากสาระสำคัญของการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกที่ทำให้การจดทะเบียนไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาที่ 69/2547 วินิจฉัยสาระสำคัญของการดำเนินการจดทะเบียน โอนมรดก ตามมาตรา 81 ว่า มิใช่เพียงแต่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามรูปแบบ ขั้นตอน และวิธีการอันเป็นสาระสำคัญของการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น แต่ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนก็จะต้องชอบด้วยกฎหมายด้วย จึงจะมีผลให้การจดทะเบียนชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น การที่พนักงาน

เจ้าหน้าที่ดำเนินการถูกต้องทั้งรูปแบบ ขั้นตอน วิธีการตามที่กฎหมายกำหนด และได้จดทะเบียนถูกต้องตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมายในขณะที่จดทะเบียน ก็ไม่อาจเป็นหลักประกันได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกนั้นจะต้องตามกฎหมายเสมอไป ส่งผลต่อความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่และความเชื่อมั่นของผู้ที่จะทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินนั้นได้ว่า หลักฐานทางทะเบียนที่ดินนั้นจะสามารถแสดงสถานะทางกฎหมายของที่ดินได้อย่างสมบูรณ์

ปัญหาเนื่องจากเจ้าหน้าที่ขาดความรู้และความเข้าใจ ในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสอบสวนข้อเท็จจริงจำเป็นต้องมีความรู้และความเข้าใจกฎหมายมรดกในระดับที่สามารถนำไปใช้ได้อย่างถูกต้อง มิเช่นนั้นอาจทำให้สอบสวนหรือวินิจฉัยข้อเท็จจริงคลาดเคลื่อน ซึ่งจะส่งผลให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปด้วย ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกรจดทะเบียนโอนมรดกของต่างประเทศแล้ว พบว่า การจดทะเบียนโอนมรดกของต่างประเทศส่วนใหญ่ดำเนินการผ่านทางผู้จัดการมรดก โดยอาจเป็นผู้จัดการมรดกตามที่ได้ตายแต่งตั้งไว้ในพินัยกรรมที่ศาลอนุญาตให้ทำหน้าที่ผู้จัดการมรดกได้ หรือถ้าผู้ตายไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ก็ต้องให้ศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดก โดยผู้จัดการมรดกจะเป็นผู้มาดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การโอนมรดกของต่างประเทศจะต้องมีขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับศาล ซึ่งถือเป็นการก่อกวนความถูกต้องในขั้นหนึ่งก่อน แต่การจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินของประเทศไทย พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำหน้าที่เป็นพนักงานสอบสวนวินิจฉัยข้อเท็จจริง เป็นพนักงานตรวจสอบลายมือ และเป็นตุลาการในกรณีที่มีการสอบสวนเปรียบเทียบเมื่อมีการโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกของทายาทอีกด้วย การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีโอกาสที่จะผิดพลาดคลาดเคลื่อนได้ค่อนข้างมาก

ปัญหาการให้ความคุ้มครองพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยที่การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มีความยุ่งยากมากทั้งในการตีความกฎหมายและการรับฟังข้อเท็จจริง ในต่างประเทศ เช่น ออสเตรเลีย อังกฤษ เยอรมัน สวีเดน แคนาดาและญี่ปุ่น กำหนดให้หน่วยงานนี้สังกัดอยู่ในกระทรวงยุติธรรม และการดำเนินการจะต้องผ่านสำนักงานทนายความ (Solicitor) ก่อน และในต่างประเทศส่วนมากจะบัญญัติยกเว้นความรับผิดชอบของนายทะเบียนไว้ ถ้าหากได้กระทำการโดยสุจริต จะไม่บัญญัติในลักษณะให้รับผิดชอบตามกฎหมายแพ่งเรื่องละเมิด เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศไทยแม้ปัจจุบันพนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่ต้องรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ตาม เนื่องจากมีพระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2539 แล้ว แต่ความรับผิดชอบในทางส่วนตัวในกรณีประมาทเลินเล่ออย่าง

ร้ายแรงก็ยังมีอยู่ ซึ่งเมื่อพิจารณาคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดที่ 69/2547 ไม่มีประเด็นพิจารณาว่า การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ต้องรับผิดชอบตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2539 หรือไม่ อย่างไร จึงยังไม่อาจเป็นข้อยุติได้ว่า การจดทะเบียนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการถูกต้องทั้งรูปแบบ ขั้นตอนวิธีการจดทะเบียน และได้จดทะเบียนถูกต้องตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ในขณะที่จดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่ต้องรับผิดชอบแต่อย่างใด

ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกหรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเสียหาย แม้การกระทำของทายาทผู้ขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่แจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกกับพนักงานเจ้าหน้าที่อันเป็นเท็จ จะเป็นความผิดอาญา และทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกหรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเสียหาย สามารถใช้สิทธิฟ้องร้องให้ชดเชยค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายในความผิดฐานละเมิด รวมทั้งฟ้องร้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ถูกต้อง ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ตาม แต่ในการฟ้องร้องดำเนินคดีต่าง ๆ ต้องใช้ระยะเวลาในการรอผลการพิจารณาพิพากษาคดี และหากคู่กรณีไม่พอใจในผลการพิพากษาศาลชั้นต้น มีการยื่นอุทธรณ์ฎีกาต่อไป จะยิ่งเกิดความล่าช้าออกไป อีกทั้งในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปสู่บุคคลอื่นก็จะเกิดความเสียหายมากยิ่งขึ้น ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าสิทธิในการฟ้องร้องต่าง ๆ นั้น เป็นแต่เพียงมาตรการที่นำมาใช้ในการแก้ไขปัญหาในเชิงเยียวยาเท่านั้น ไม่ใช่เป็นมาตรการที่จะนำมาใช้ป้องกันสิทธิของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกอื่นที่ต้องได้รับความเสียหายแต่อย่างใด

ปัญหาเกี่ยวกับการแจ้งเท็จปิดบังทายาทอื่นไม่เป็นเหตุให้ทายาทนั้นเสียสิทธิในมรดกกรณีปัญหาการกระทำของทายาทผู้ขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแจ้งกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เจ้ามรดกมีทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกเพียงผู้ขอจดทะเบียนเท่านั้น โดยไม่ได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบว่า มีบุคคลอื่นมีสิทธิรับมรดกด้วยนั้น จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1239/2506 ได้วินิจฉัยในประเด็นเกี่ยวกับการเสียสิทธิในมรดกโดยการถูกกำจัดมิให้รับมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1605 โดยเห็นว่า การที่ทายาทคนหนึ่งไปขอประกาศรับมรดกโดยไม่ระบุลงไปบัญชีเครือญาติว่ายังมีบุคคลอื่นเป็นทายาทอีกด้วยนั้น ไม่ใช่เป็นเรื่องยกย้ายหรือปิดบังทรัพย์สินมรดกแต่อย่างใด เป็นแต่เพียงการปิดบังทายาทอื่นที่มีสิทธิรับมรดกเท่านั้น จึงเชื่อได้ว่า ปัญหาเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก

ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จากพยานหลักฐานต่าง ๆ ตามที่ ทายาทผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน โอนมรดกนำมาแสดงนั้น ไม่ถูกต้อง ก็จะยังคงเกิดขึ้นต่อไป

กล่าวโดยสรุปได้ว่า ปัญหาเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดย ทางมรดกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา 81 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดังกล่าว มีสาเหตุมาจากบุคคลผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มา โดยทางมรดกนั่นเอง

ข้อเสนอแนะ

จากที่ได้สรุปปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก กรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียน โอนมรดก ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยตรง ตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งพบว่ามีปัญหาใน 6 ประเด็น ได้แก่ ปัญหาทายาทผู้ขอจดทะเบียนแจ้งเท็จเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดก ปัญหาจาก สาระสำคัญของจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกที่ทำให้การจ ดทะเบียนไม่ชอบด้วยกฎหมาย ปัญหาเนื่องจากเจ้าหน้าที่ขาดความรู้และความเข้าใจ ปัญหาการให้ ความคุ้มครองพนักงานเจ้าหน้าที่ ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกหรือบุคคลอื่นที่ ได้รับความเสียหาย และปัญหาเกี่ยวกับการแจ้งเท็จปิดบังทายาทอื่นไม่เป็นเหตุให้ทายาทนั้นเสีย สิทธิในมรดกนั้น ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาคารจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกทั้งหมดดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยแก้ไขประมวลกฎหมาย ที่ดินเกี่ยวกับบุคคลผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ดังนี้

1. ยกเลิกบทบัญญัติมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก ยื่นคำขอจดทะเบียน โอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยตรง
2. แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 82 วรรคหนึ่งและวรรคสอง แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน โดยกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลเท่านั้นเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอ จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ดังนี้

มาตรา 82 “การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ ผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการ เป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วของจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้แก่ทายาท ให้ผู้จัดการมรดกและผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมาขึ้นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

ผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลตามบทบัญญัติมาตรา 82 ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้ หมายความว่าถึงผู้จัดการมรดกที่บรรดาทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งแต่งตั้ง รวมทั้งกรณีผู้จัดการมรดกที่เข้ามารดกทำพินัยกรรมแต่งตั้งไว้แล้วและศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกไปตามข้อกำหนดในพินัยกรรมนั้นด้วย ทั้งนี้ มีเหตุผลเพื่อให้ต้องมีการพิสูจน์ความแท้จริงของพินัยกรรมนั้นก่อนโดยศาล

ผู้เขียนเห็นว่า ข้อเสนอที่กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลเท่านั้นเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก เป็นแนวทางแก้ไขปัญหาในเชิงป้องกัน เนื่องจากการทำหน้าที่ของผู้จัดการมรดกต้องเป็นไปตามบทบัญญัติถึงวิธีการจัดการและปັນทรัพย์มรดก ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งหากผู้จัดการมรดกทำผิดหน้าที่ในการจัดการทรัพย์มรดกย่อมได้รับโทษทางอาญา หากการกระทำนั้นเป็นความผิดอาญา เช่น แจ้งความเท็จ ยักยอก เป็นต้น หรือต้องรับผิดชอบในทางแพ่งด้วยการชดเชยค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหาย หากการกระทำนั้นเป็นเหตุให้ทายาทหรือบุคคลอื่นได้รับความเสียหาย เช่น ความรับผิดชอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1720 เป็นต้น

สำหรับการดำเนินการร้องต่อศาลขอให้ตั้งผู้จัดการมรดก ปัจจุบันได้มีการช่วยเหลือจากพนักงานอัยการในการยื่นคำร้องโดยไม่คิดค่าตอบแทนแก่ผู้ขอความช่วยเหลือซึ่งยากจน ตามระเบียบกรมอัยการ ว่าด้วยการช่วยเหลือทางกฎหมายแก่ประชาชน พ.ศ.2533 (แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบ (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2547) ข้อ 11 “การให้บริการให้ความช่วยเหลือทางกฎหมายแก่ประชาชน ได้แก่การให้คำปรึกษาหารือทางกฎหมาย การให้ความช่วยเหลือในการจัดทำนิติกรรมสัญญา การให้ความช่วยเหลือในการประนอมข้อพิพาทและการให้ความช่วยเหลือทางอรรถคดี เช่น การรับว่าต่าง การรับแก้ต่างและการยื่นคำร้องในคดีแพ่ง คดีอาญา คดีแรงงาน และอื่น ๆ ซึ่งการให้บริการดังกล่าวเป็นการบริการ โดยไม่คิดค่าตอบแทน หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ”

ผู้เขียนจึงเห็นว่า การกำหนดให้ผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลเท่านั้นเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ไม่ได้เป็นการสร้างภาระให้แก่

ประชาชนจนเกินไป เมื่อเทียบกับประโยชน์และความเป็นธรรมแก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกทุกคน ไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดก ดังนั้น หากได้ยกเลิกบทบัญญัติมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยตรง และแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลเท่านั้นเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามที่เสนอแล้ว ผู้เขียนเห็นว่าจะสามารถแก้ไขปัญหาการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกซึ่งผิดพลาดคลาดเคลื่อน อันเนื่องมาจากข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จากพยานหลักฐานต่าง ๆ ตามที่ทายาทผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนนำมาแสดงนั้น ไม่ถูกต้องทั้งหมด ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นได้ ทั้งนี้ ย่อมเป็นไปได้เพื่อประโยชน์และเป็นธรรมแก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกทุกคน ไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดก ทั้งยังเป็นการลดความผิดพลาดต่อการปฏิบัติงานพนักงานเจ้าหน้าที่ ตลอดจนไม่สร้างปัญหาใหม่ในภายหลังแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นผู้ขอจดทะเบียนและผู้รับจดทะเบียนที่จะต้องมาฟ้องร้องให้เพิกถอนการจดทะเบียน โดยอ้างว่าเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกนั้น ไม่ถูกต้องกันอีกต่อไป

ตารางที่ 1 แนวทางแก้ไขปัญหาการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เดิม	ใหม่
<p>มาตรา 81 การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมาขึ้นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้</p> <p>เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง</p> <p>ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร</p> <p>เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง</p>	<p>ยกเลิก</p>

ตารางที่ 1 ต่อ

เดิม	ใหม่
<p>หากผู้ยื่นมีได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง</p> <p>ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้ยื่นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น</p>	
<p>มาตรา 82 ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา 81 วรรคสอง มาใช้บังคับ โดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้หรือเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา 81</p>	<p>มาตรา 82 การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้แก่ทายาท ให้ผู้จัดการมรดกและผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง</p>