

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 และมาตรา 1299 กล่าวคือ มาตรา 456 วรรคแรก เป็นเรื่องแบบของนิติกรรมในสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายบังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับมาตรา 1299 เป็นเรื่องการจดทะเบียนทรัพย์สิน กำหนดให้การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และกรณีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม กฎหมายกำหนดว่า หากไม่ได้จดทะเบียนการได้มานั้น ๆ เสียก่อน จะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนั้นมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

กรณีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมที่สำคัญประการหนึ่ง คือ การได้มาโดยทางมรดก แม้ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกยอมได้สิทธิในมรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า “เมื่อบุคคลใดตายมรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท” ก็ตาม แต่ทายาทยังคงต้องดำเนินการทางทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อเปลี่ยนชื่อของผู้ตายมาเป็นของทายาทที่มีสิทธิรับมรดกในภายหลัง ตามนัยมาตรา 1299 มิฉะนั้นจะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ จนกว่าจะได้จดทะเบียนการได้มาโดยทางมรดกนั้นเสียก่อน

ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดหลักการในการขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไว้ 2 กรณี ในสองมาตรา คือ

1. กรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยตรง ตามมาตรา 81 กำหนดให้ผู้ที่ได้รับมรดกต้องนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐาน หากเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศ

โดยทำหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ตามสถานที่ที่กำหนด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้ หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกได้แจ้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย นอกจากนั้นยังมีขั้นตอนต่าง ๆ ตามวรรคสามถึงวรรคห้า ตลอดจนหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กฎกระทรวง ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2516) และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.2548, (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2549 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2553

2. กรณีผู้จัดการมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามมาตรา 82 กำหนดให้ผู้จัดการมรดกซึ่งได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา 81

ในทางปฏิบัติการขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยตรง ตามมาตรา 81 เป็นปัญหาเกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่และทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดก เนื่องจากข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จากพยานหลักฐานต่าง ๆ ตามที่ทายาทผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกนำมาแสดงนั้น ไม่ถูกต้องหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย หากว่าทายาทผู้ขอจดทะเบียนโอนมรดกแจ้งเท็จเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์มรดก โดยไม่แจ้งให้ทราบหรือปิดบังทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกอื่น ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้ข้อเท็จจริงทั้งหมดว่า มีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขอจดทะเบียนนั้นได้แก่ใครบ้าง หรือในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนแจ้งให้ทราบถึงทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ต้องสอบสวนข้อเท็จจริงต่อไปอีกว่า ทายาทผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกนั้น มีสิทธิรับมรดกโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ไม่ว่าจะเป็นการสอบสวนข้อเท็จจริงในเรื่องการเสียสิทธิในมรดกโดยทางใดทางหนึ่ง หรือการสอบสวนข้อเท็จจริงในกรณีที่มีพินัยกรรมว่า พินัยกรรมนั้นเป็นฉบับที่แท้จริงและทำขึ้นถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ ผู้รับพินัยกรรมมีสิทธิรับมรดกหรือไม่ เป็นต้น ดังนั้น แม้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสอบสวนข้อเท็จจริง จะได้สอบสวนหรือวินิจฉัยข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกจากหลักฐานตามที่ทายาทผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนนำมาแสดงนั้น ไปด้วยความสุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ และดำเนินการถูกต้องตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่หากพยานหลักฐานต่าง ๆ ที่ใช้

ในวินิจฉัยซึ่งได้มาจากทนายทนายผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนเป็นเท็จ ย่อมทำให้การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกนั้นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งเป็นการสร้างความไม่เป็นธรรมแก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกทุกคนไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดก และเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่คู่กรณีที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย หากมีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิคิดว่าผู้โอน

แม้การกระทำของทายาทผู้ขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่แจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกกับพนักงานเจ้าหน้าที่อันเป็นเท็จ จะเป็นความผิดอาญา ตามบทบัญญัติมาตรา 137 แห่งประมวลกฎหมายอาญา “ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ซึ่งอาจทำให้ผู้อื่นหรือประชาชนเสียหาย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ” และทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกหรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเสียหาย สามารถใช้สิทธิฟ้องร้องให้ชดเชยค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายในความผิดฐานละเมิด ตามบทบัญญัติมาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ “ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น” รวมทั้งฟ้องร้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ถูกต้อง ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ตาม แต่ในการฟ้องร้องดำเนินคดีต่าง ๆ ต้องใช้ระยะเวลาในการรอผลการพิจารณาพิพากษาคดี และหากคู่กรณีไม่พอใจในผลการพิพากษาศาลชั้นต้น มีการยื่นอุทธรณ์ฎีกาต่อไป จะยังเกิดความล่าช้าออกไป อีกทั้งในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปสู่บุคคลอื่น ก็จะทำให้เกิดความเสียหายมากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ กรณีปัญหาการกระทำของทายาทผู้ขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแจ้งกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเจ้ามรดกมีทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกเพียงผู้ขอจดทะเบียนเท่านั้น โดยไม่ได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบว่ามีบุคคลอื่นมีสิทธิรับมรดกด้วยนั้น จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1239/2506 ได้วินิจฉัยว่า การกระทำดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้ทายาทนั้นเสียสิทธิในมรดกโดยการถูกกำจัดมิให้รับมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1605 เพราะการกระทำดังกล่าวไม่ใช่การชักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดกแต่อย่างใด เป็นแต่เพียงการปิดบังทายาทอื่นที่มีสิทธิรับมรดกเท่านั้น จึงเชื่อได้ว่าปัญหาเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จาก

พยานหลักฐานต่าง ๆ ตามที่ทนายทนายผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน โอนมรดกนำมาแสดงนั้น ไม่ถูกต้องก็จะยังคงเกิดขึ้นต่อไป

จากปัญหาดังกล่าวทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจที่จะศึกษาปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกว่ามีปัญหาเกี่ยวกับบุคคลผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียนอย่างไร และมีแนวทางแก้ไขหรือไม่ อย่างไร อีกทั้งยังได้ศึกษาระบบการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกของต่างประเทศ และคำพิพากษาของศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะได้นำไปศึกษาวิเคราะห์หาข้อเสนอแนะในการปรับปรุงกฎหมายและเพื่อสร้างความเป็นธรรมแก่ประชาชนต่อไป

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
2. เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา วิวัฒนาการ และแนวคิดในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
3. เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกในประเทศไทยและต่างประเทศ
4. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
5. เพื่อศึกษาหามาตรการที่เหมาะสมมาใช้เป็นบทสรุปและข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อความเป็นธรรมแก่ประชาชนซึ่งเป็นทนายทนายผู้มีสิทธิรับมรดกทุกคน

### สมมติฐานของการศึกษา

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จากพยานหลักฐานต่าง ๆ ตามที่ทนายทนายผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน โอนมรดกนำมาแสดงนั้น ไม่ถูกต้อง เป็นการสร้างความไม่เป็นธรรมแก่ทนายทนายผู้มีสิทธิรับมรดกทุกคน ไม่ว่าจะเป็ทนายทนายโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดก เป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่คู่กรณีที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตลอดจนเป็นการสร้างปัญหาให้แก่ทนายทนายผู้ถูกระทบสิทธิที่ต้องมาฟ้องร้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนฯ ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุง

แก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับบุคคลผู้มีสิทธิยื่นคำขอจดทะเบียน โดยกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกเท่านั้น

## ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก โดยศึกษาจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎกระทรวง ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2516) และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.2548 คำพิพากษาศาลฎีกาและแนวคิดเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกทั้งในและต่างประเทศ เพื่อเป็นแนวทางแก้ไขปรับปรุง พัฒนากฎหมาย ให้เกิดความเป็นธรรมและประโยชน์สูงสุดต่อไป

## วิธีดำเนินการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาวิจัยทางเอกสาร (Documentary research) โดยวิธีการศึกษาค้นคว้าและวิเคราะห์ข้อมูลจากบทบัญญัติของกฎหมายทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายของต่างประเทศ เป็นต้น เก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ ตำราวิชาการ คำบรรยาย บทความ วิทยานิพนธ์ และเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมทั้งการสืบค้นข้อมูลจากทางอินเทอร์เน็ต

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
2. ทำให้ทราบถึงประวัติความเป็นมา วิวัฒนาการ และแนวคิดในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก
3. ทำให้ทราบถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกในประเทศไทยและต่างประเทศ

4. ทำให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในเรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

5. ทำให้ทราบถึงมาตรการที่เหมาะสมมาใช้เป็นบทสรุปและข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อความเป็นธรรมแก่ประชาชนซึ่งเป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกทุกคน

## นิยามศัพท์

**การจดทะเบียนโอนมรดก** หมายความว่า การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยหลักกฎหมายมรดกที่รับรองให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ตายตกแก่ทายาท และทายาทมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินมรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย

**ทายาทผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดก** หมายความว่า ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยตรง ตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม

**พนักงานเจ้าหน้าที่** หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานอื่นซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

**หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน** หมายความว่า หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คือ โฉนดที่ดิน และหนังสือสำคัญแสดงสิทธิครอบครอง ได้แก่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว)