ท
333.008
น539ท

พิธีเปิดสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

25 มิถุนายน 2523

ขอร่วมแสดงความยินดี

เนื่องในพิธีเปิดอาคารใหม่ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด

"เพื่อนคู่คิด มิตรคู่บ้าน"

สาขานครราชสีมา
สาขาถนนมิตรภาพ
สาขาพิมาย
สาขาสีคิ้ว
สาขาปากช่อง

สาขาบุรีรัมย์
สาขาชัยภูมิ
สาขาสตึก
สาขาลำปลายมาศ

กรมศิลปากร หอสมุดแห่งชาติ เฉลิมพระเกียรติ ร.๙ นครราชสีมา

หอสมุดแห่งชาติเฉลิมพระเกียรติ ร.๙ นครราชสีมา

หอสมุดแห่งชาติ
12 พ.ค. 2532
กรมศิลปากร

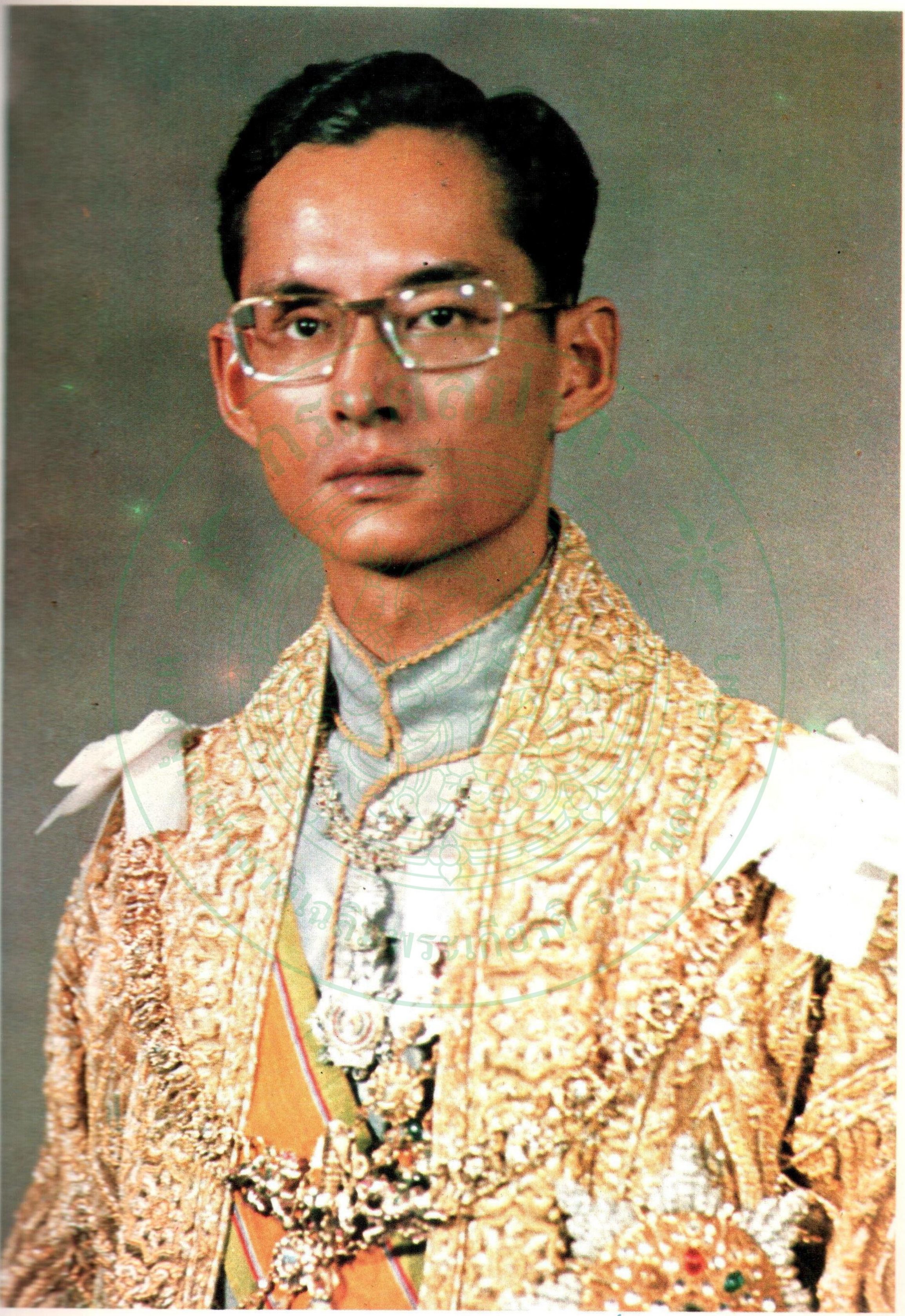
ที่ระลึก

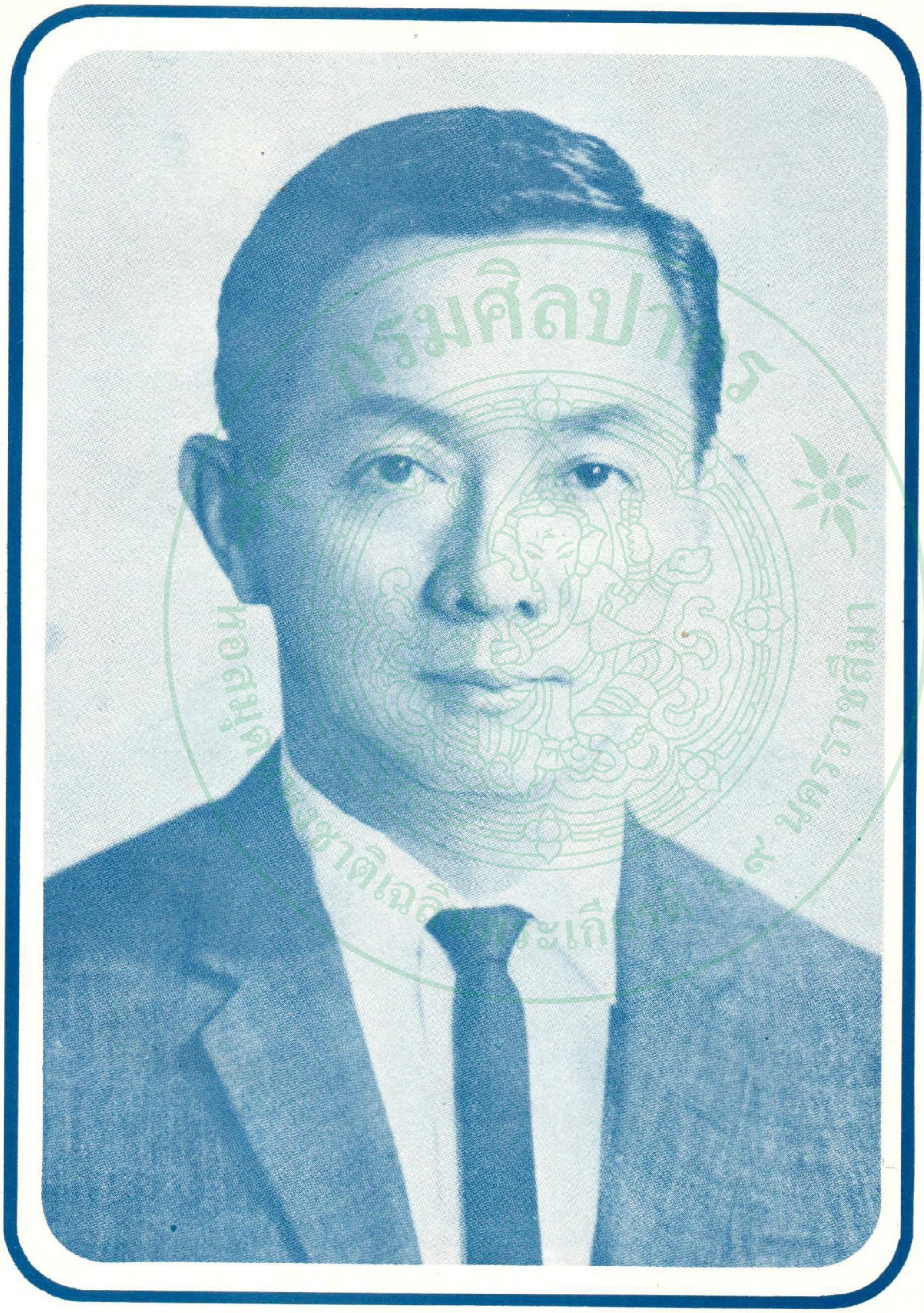
พิธีเปิดสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

กรมศิลปากร

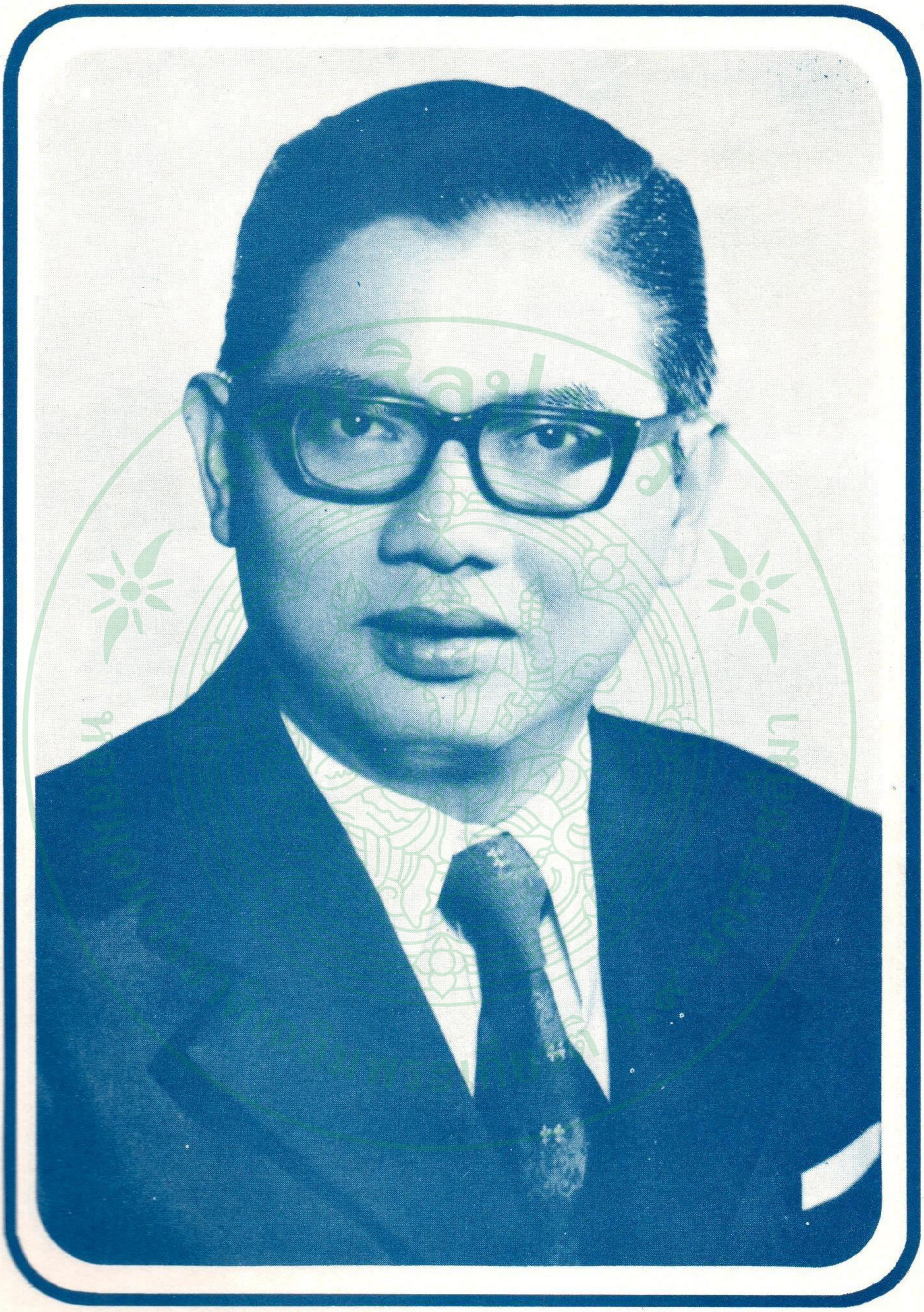
กรมศิลปากร
หอสมุดแห่งชาติ เฉลิมพระเกียรติ ร.๙ นครราชสีมา
เลขห้อง 104
เลขหมู่ 333.008
ท539ท
เลขทะเบียน 24.52 ม.8993





นายประเทือง กีรติบุตร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



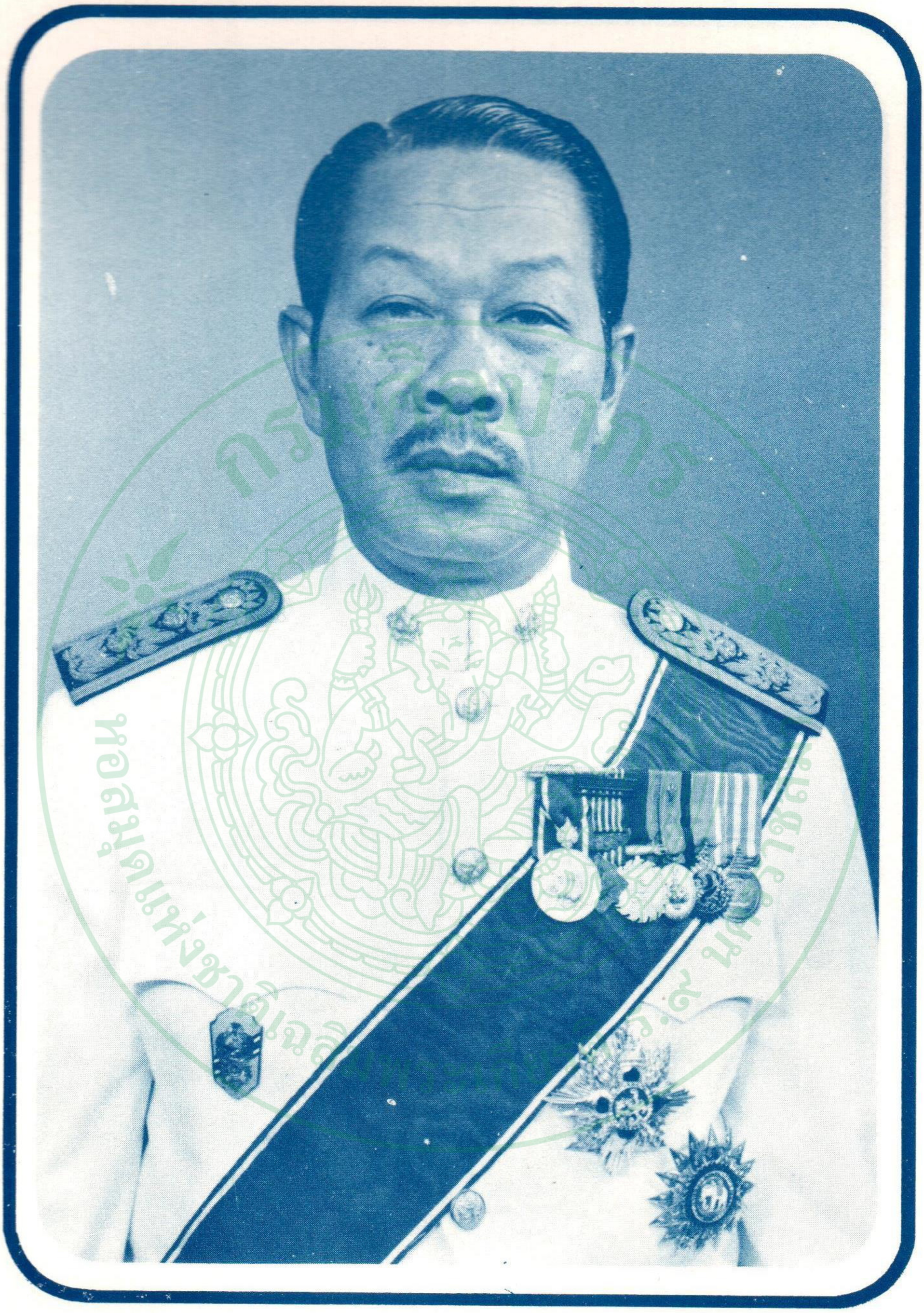
ดร.เกษม ศิริสัมพันธ์

รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย



นายบัญญัติ บรรทัดฐาน

รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย



นายนิรุติ ไชยกูล

อธิบดีกรมที่ดิน



นายเลิศ หงษ์ภักดี

ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา



นายสนิท วิเศษโกสิน

รองอธิบดีกรมที่ดิน



นายศิริ เกวลินสฤษดิ์

รองอธิบดีกรมที่ดิน



นายจำลอง ราษฎร์ประเสริฐ
รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา



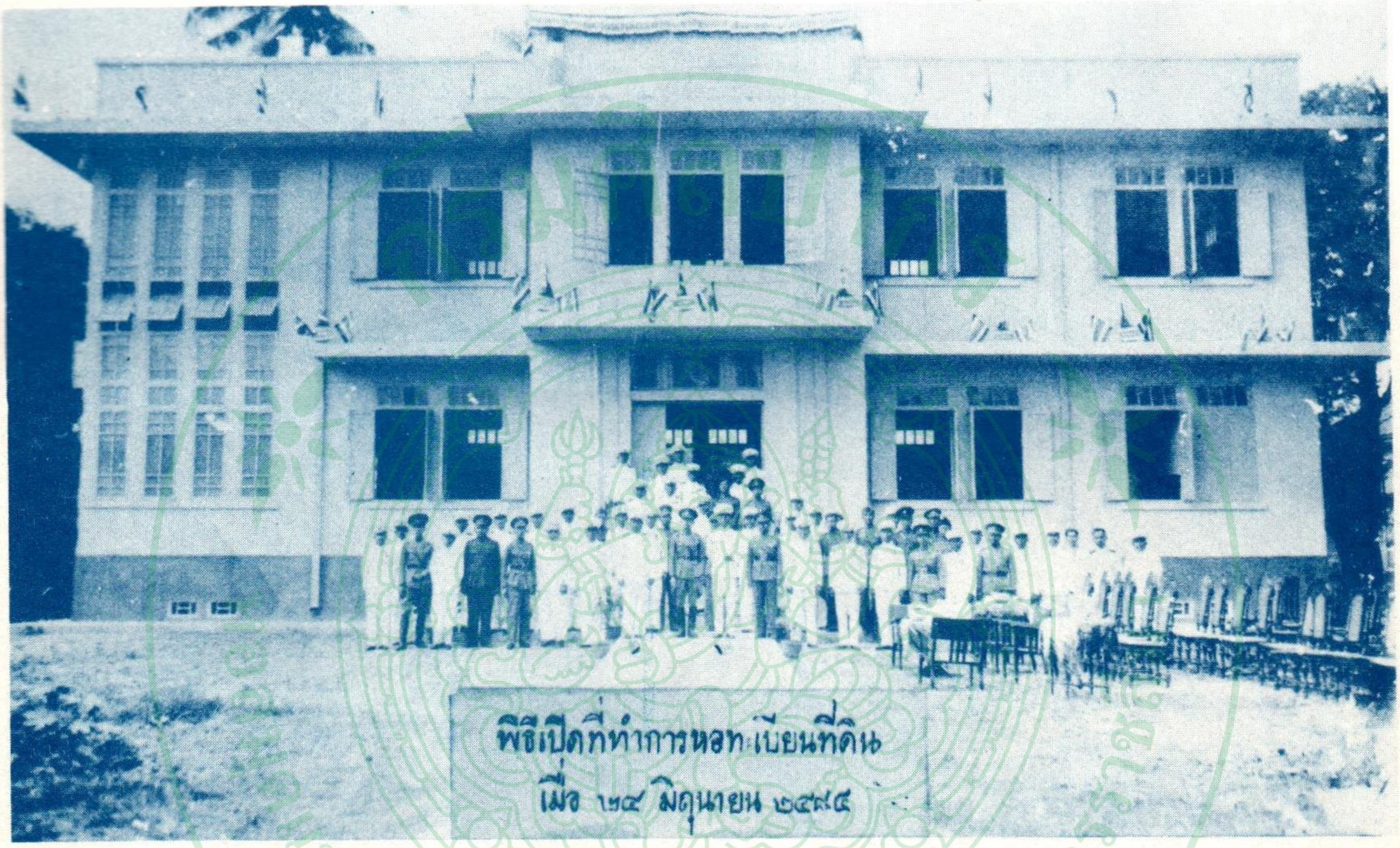
นายปราโมทย์ แก้วพรรณา

รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา



นายพร้อม พรรณจิตต์

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา



สำนักงานที่ดินจังหวัดหลังเก่า
ได้รื้อถอนเพราะปลูกศาลากลางจังหวัด

ประวัติสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

โดย นายพร้อม พรรณจิตต์

หอทะเบียนที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๗๙ เมื่อแรกเปิดดำเนินการได้อาศัยทำการรวมอยู่กับศาลากลางจังหวัดนครราชสีมา ต่อมาเมื่อปี พ.ศ. ๒๔๘๓ ได้ย้ายที่ทำการจากศาลากลางจังหวัดไปอาศัยทำการชั่วคราวอยู่ ณ ที่ทำการสถานีอนามัย ๔ ถนนมหาดไทย เพราะกำลังก่อสร้างอาคารถาวรอยู่ ครั้นเมื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารถาวรเสร็จ จึงได้ย้ายไปทำการ ณ อาคารหลังใหม่ เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๔๘๔ ใช้อาคารหลังนั้นทำการตลอดมา เป็นเวลา ๓๖ ปี จนถึงปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ศาลากลางจังหวัดนครราชสีมาได้รับงบประมาณปลูกสร้างใหม่ และบริเวณที่ปลูกสร้างศาลากลางจังหวัดหลังใหม่นี้ข้ามเข้าไปถึงบริเวณสำนักงานที่ดินจังหวัดอันต้องรื้อถอนสำนักงานที่ดินจังหวัดด้วย จึงได้ย้ายไปอาศัยอยู่ที่ว่าการอำเภอเมืองนครราชสีมา (หลังเก่า) เป็นสำนักงานที่ดินจังหวัดชั่วคราว และเป็นสถานที่คับแคบมาก ไม่สะดวกต่อการบริการประชาชนและไม่ปลอดภัยในการเก็บเอกสารของทางราชการ

จากเหตุผลดังกล่าวจังหวัดจึงได้รายงานไปกรมที่ดินเพื่อของบประมาณมาดำเนินการก่อสร้างสำนักงานที่ดินจังหวัด และได้รับอนุมัติงบประมาณประจำปี ๒๕๒๒ มาดำเนินการเป็นจำนวนเงิน ๒,๕๐๐,๐๐๐ บาท (สองล้านห้าแสนบาท) จังหวัดได้ดำเนินการประกวดราคา เมื่อวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๒๒ ปรากฏว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด สหะชัยค้าไม้ เป็นผู้ประกวดราคาได้ในวงเงินสองล้านห้าแสนบาท กำหนดทำการก่อสร้างแล้วเสร็จภายใน ๓๕๐ วัน ขณะนั้นยังไม่ได้ทำสัญญาก่อสร้าง เพราะมีปัญหาเรื่องที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง เนื่องจากทางสำนักผังเมืองได้กำหนดบริเวณที่สร้างสำนักงานปศุสัตว์เขตและปศุสัตว์จังหวัดนครราชสีมา ให้เป็นที่ก่อสร้างสำนักงานที่ดินจังหวัด ฯ ขณะนั้นทางปศุสัตว์เขตและปศุสัตว์จังหวัดยังไม่รื้อถอนสำนักงานและบ้านพัก กรมที่ดินจึงให้รอการทำสัญญาไว้ไม่เกิน ๖๐ วัน รอมาจนกระทั่งเลยกำหนด ๖๐ วัน ทางกรมปศุสัตว์ก็ยังไม่ได้รับอนุมัติ

ให้รื้อถอน ผู้รับเหมาไม่อาจทำสัญญาได้เนื่องจากวัสดุและอุปกรณ์ในการก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น จึงได้ยกเลิกเรื่องประกวดราคาครั้งแรก และได้เรียกประกวดราคาครั้งที่ ๒ เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๒๒ ในวงเงินงบประมาณที่ได้รับ สองล้านห้าแสนบาท มีผู้ยื่นประกวดราคารวม ๕ ราย แต่ละรายเสนอราคาสูงกว่างบประมาณที่ได้รับ การประกวดราคาครั้งนี้ห้างหุ้นส่วนจำกัด สหะชัยค้าไม้ ได้เสนอราคาต่ำสุดในราคา สามล้านสามแสนบาท ทางคณะกรรมการเห็นว่าราคาสูงไป จึงได้ยกเลิกการประกวดราคาครั้งที่ ๒ อีก จังหวัดได้พิจารณาจัดจ้างโดยวิธีพิเศษ ซึ่งมีห้างหุ้นส่วนจำกัด สหะชัยค้าไม้ เสนอให้พิจารณาในวงเงิน สามล้านหนึ่งแสนหกหมื่นบาท คณะกรรมการได้ต่อรองราคาลงเหลือสามล้านหนึ่งแสนบาท ผู้เสนอราคายินยอมโดยไม่ตัดทอนรายการก่อสร้างแต่อย่างใด จึงได้รายงานของบประมาณเพิ่มเติมไปกรมที่ดินอีกเป็นเงินหกแสนบาท และได้รับอนุมัติให้เพิ่ม จึงได้ทำสัญญารับเหมาก่อสร้างในวงเงิน สามล้านหนึ่งแสนบาททำสัญญาเมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๒ สิ้นสุดสัญญาในวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๒๓ กำหนดทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน ๓๕๐ วัน ก่อสร้างในที่ดินราชพัสดุ หมายเลขทะเบียน ๕๖๘๖ โฉนดเลขที่ ๖๓๘ ในเนื้อที่จำนวน ๒ งาน ๖๔ ตารางวา อยู่ทางทิศใต้ของศาลากลางจังหวัด ทำพิธีวางศิลาฤกษ์เมื่อวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๒๒ เวลา ๐๘.๐๙ น. โดยท่านผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา (นายเลิศ หงษ์ภักดี) เป็นประธานในพิธี

กรรมการรับซองและเปิดซองประกวดราคาก่อสร้างสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ตามคำสั่งจังหวัดนครราชสีมา ที่ ๑๓๒๘/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๒๒ ประกอบด้วย

กรรมการรับซองประกวดราคา

๑. นายจรูญ ดวงจิโน เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๕ งานทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เป็นประธานกรรมการ

๒. นายพิชาญ พิบูลย์วัฒนะวงศ์ จ่าจังหวัดนครราชสีมา เป็นกรรมการ

๓. นายปราโมทย์ หลวงเมือง เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป ๕ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เป็นกรรมการ

กรรมการเปิดซองประกวดราคา

๑. นายอรุณ สังฆสุบรรณ์ ปลัดจังหวัดนครราชสีมา เป็นประธานกรรมการ

๒. นายพร้อม พรรณจิตต์ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เป็นกรรมการ

๓. นายณรงค์ วัชรปราการ ราชพัสดุจังหวัดนครราชสีมา เป็นกรรมการ

กรรมการดำเนินการจ้างโดยวิธีพิเศษ ในการก่อสร้างสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ตามคำสั่งจังหวัดนครราชสีมา ที่ ๑๕๑๒/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๒๒ ประกอบด้วย

๑. นายอรุณ สังฆสุบรรณ์ ปลัดจังหวัดนครราชสีมา เป็นประธานกรรมการ

๒. นายพร้อม พรรณจิตต์ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เป็นกรรมการ

๓. นายณรงค์ วัชรปราการ ราชพัสดุจังหวัดนครราชสีมา เป็นกรรมการ

คณะกรรมการตรวจการจ้าง ตามคำสั่งจังหวัดนครราชสีมา ที่ ๒๐๑๑/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๒ ประกอบด้วย

๑. นายพร้อม พรรณจิตต์ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เป็นประธานกรรมการ

๒. นายอิสสระ อินทาปั้จ นายช่างรังวัด ๕ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เป็นกรรมการ

๓. นายสุรชัย ธนสมบูรณ์กิจ หัวหน้าฝ่ายวิศวกรรม สำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบท จังหวัดนครราชสีมา เป็นกรรมการ

๔. นายปราโมทย์ หลวงเมือง เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป ๕ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เป็นกรรมการ

๕. นายคำนึง แก้วศรีสังข์ ช่างรังวัด ๒ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เป็นกรรมการ

กรมที่ดินได้ให้นายสุทธิพงษ์ วงศ์เจริญสถิตย์ นายช่างรังวัด ๔ กองควบคุมแผนที่ กรมที่ดินเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างสำนักงานที่ดินจังหวัดหลังนี้ ตลอดเวลาทำการก่อสร้างและสามารถก่อสร้างเสร็จก่อนสัญญา ๖๐ วัน

รายนามเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

๑.	นายประไพ เนตราคม		
๒.	นายลาภ เสตะรุจิ		
๓.	ขุนศรีทะเบียนกิจ (เครือบ ศรีเพ็ญ)	ระหว่าง	พ.ศ. ๒๔๘๓—๒๔๘๖
๔.	ขุนนิติเวทย์ทะเบียนการ (เพิ่ม รัตนโชติ)	,,	พ.ศ. ๒๔๘๗—๒๔๘๘
๕.	นายพนิต สุทธินาค	,,	พ.ศ. ๒๔๘๘—๒๔๙๑
๖.	นายทวี การโพธิ์	,,	พ.ศ. ๒๔๙๒—๒๔๙๗
๗.	ขุนนิติเวทย์ทะเบียนการ (เพิ่ม รัตนโชติ)	,,	พ.ศ. ๒๔๙๗—๒๔๙๙
๘.	นายเชิด ชุ่มจุ้ย (รักษาราชการแทน)	,,	พ.ศ. ๒๕๐๐
๙.	ขุนนิติเวทย์ทะเบียนการ (เพิ่ม รัตนโชติ)	,,	พ.ศ. ๒๕๐๑—๒๕๐๒
๑๐.	นายถนอม วัฒนประดิษฐ์	,,	พ.ศ. ๒๕๐๒—๒๕๐๓
๑๑.	ขุนนิติเวทย์ทะเบียนการ (เพิ่ม รัตนโชติ)	,,	พ.ศ. ๒๕๐๔—๒๕๐๕
๑๒.	นายบัญชา วิสุทธิพงษ์	,,	พ.ศ. ๒๕๐๕—๒๕๐๖
๑๓.	นายถนอม วัฒนประดิษฐ์	,,	พ.ศ. ๒๕๐๗—๒๕๑๐
๑๔.	นายยงยศ ณ ถลาง	,,	พ.ศ. ๒๕๑๐—๒๕๑๕
๑๕.	นายณรงค์ ศรีนพคุณ	,,	พ.ศ. ๒๕๑๕—๒๕๑๗
๑๖.	นายน้อม บุญประทีป	,,	พ.ศ. ๒๕๑๗—๒๕๒๑
๑๗.	นายพร้อม พรรณจิตต์	,,	พ.ศ. ๒๕๒๑–ปัจจุบัน

คำแนะนำประชาชน

เกี่ยวกับ

หลักฐานที่ควรนำไปประกอบการขอจดทะเบียนที่ดินประเภทต่าง ๆ

เมื่อท่านมีความประสงค์จะไปติดต่อกับสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ซื้อขาย ขายฝาก ให้ จำนอง ฯลฯ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนถึงสิทธิ ความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม และเรียกหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและคู่กรณีประกอบการพิจารณา หลักฐานต่าง ๆ ดังกล่าวจึงมีส่วนสำคัญที่จะให้การดำเนินงานจดทะเบียนช้าหรือรวดเร็วได้ เพื่ออำนวยความสะดวกรวดเร็วให้แก่ประชาชนผู้มีความประสงค์จะมาขอจดทะเบียน หรือ ขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน กรมที่ดินจึงได้จัดทำคำแนะนำประชาชนในการเตรียมหลักฐานต่าง ๆ เพื่อไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินอำเภอขึ้นแล้วแต่กรณี

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่มักจะมีคู่กรณี ๒ ฝ่าย ส่วนการขอออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน เช่น ขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นเรื่องที่ฝ่ายผู้ขอดำเนินการฝ่ายเดียว ฉะนั้น หลักฐานที่จะนำไปประกอบการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจำแนกออกได้เป็น ๒ ลักษณะ ตามฐานะของคู่กรณี อันได้แก่ **"ผู้โอน"** ฝ่ายหนึ่ง **"ผู้รับโอน"** อีกฝ่ายหนึ่งดังนี้

ผู้โอน หมายถึง ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิอื่น ๆ ซึ่งมีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิในที่ดินไปยังบุคคลอื่นซึ่งเรียกว่าผู้รับโอน สำหรับกรณีนี้มีหลักทั่ว ๆ ไปเกี่ยวกับหลักฐานที่จะนำไปประกอบการโอนไม่ว่าจะโอนในประเภทใด ๆ เช่น ในฐานะผู้ขายผู้ให้ ฯลฯ จะต้องนำหลักฐานเหล่านี้ไปประกอบการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ

๑. บุคคลธรรมดา

— โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

— บัตรประจำตัว

— ถ้ามีการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล ให้นำหลักฐานไปแสดงด้วย

– หนังสือแสดงความยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส

ในกรณีขาดจากการสมรสโดยการหย่า ต้องมีหลักฐานการหย่า

— สัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญามัดจำ (ถ้ามี)

— ถ้าไม่ไปดำเนินการด้วยตนเอง ต้องทำหนังสือมอบอำนาจ และต้อง

นำบัตรประจำตัวผู้มอบและผู้รับมอบอำนาจไปด้วย

— การเขียนข้อความในหนังสือมอบอำนาจ ให้ปฏิบัติตามคำเตือนด้านหลัง

แบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจของกรมที่ดิน

๒. นิติบุคคล

— โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

— หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจจัดการแทนนิติบุคคล พร้อมตัวอย่าง

ลายมือชื่อของผู้มีอำนาจลงนาม

— รายงานการประชุมของนิติบุคคล ในกรณีที่ต้องมี

— หนังสือบริคณห์สนธิ ตราสารจัดตั้ง หรือเอกสารการจัดตั้งนิติบุคคลนั้น

ผู้รับโอน ได้แก่ ผู้รับสัญญาจากผู้โอน เช่น ผู้ซื้อ ผู้รับให้ เป็นต้น แต่เนื่องจากประเภทการโอนมีหลายประเภท และแต่ละประเภทอาจจะตรวจสอบเรียกหลักฐานประกอบการสอบสวน ทางฝ่ายผู้รับโอนแตกต่างกันออกไป ซึ่งจะได้จำแนกออกตามลักษณะประเภทของสัญญา ดังนี้

ประเภทซื้อขาย

ผู้ซื้อ แบ่งออกเป็นบุคคลธรรมดา กับ นิติบุคคล

บุคคลธรรมดา

๑. บุคคลสัญชาติไทย ที่มีบิดา มารดา สัญชาติไทย ขอซื้อที่ดิน ต้องนำหลักฐานดังนี้ คือ

— บัตรประจำตัว

— ทะเบียนบ้าน (ท.ร. ๑๔) ที่มีชื่อบุคคลในครอบครัวทุกคน ถ้าผู้ซื้อทำการสมรสแล้ว และต่างถือภูมิลำเนาแยกกัน ให้นำทะเบียนบ้านของคู่สมรสที่ปรากฏชื่อผู้อยู่อาศัยในทะเบียนบ้านนั้นทั้งหมดไปประกอบด้วย

— ในกรณีที่ย้ายภูมิลำเนามาหลายแห่ง ถ้าสามารถจะนำทะเบียนบ้านแต่ละบ้านที่ย้ายออกไปแสดงได้ก็ให้นำไปด้วย

— ถ้ามีคู่สมรสซึ่งเคยมีสัญชาติอื่นและได้รับอนุญาตให้แปลงสัญชาติ คืนสัญชาติ หรือถือสัญชาติตามคู่สมรส ให้นำหลักฐานนั้น ๆ แล้วแต่กรณีไปประกอบเช่นกัน

— ถ้าได้ทำการสมรสหรือหย่าแล้ว ให้นำทะเบียนนั้น ๆ ไปแสดง

— ในกรณีที่มีคู่สมรส ต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรสให้ทำนิติกรรม

— ถ้าได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล ต้องมีหลักฐานการอนุญาตนั้น

๒. บุคคลสัญชาติไทยที่มีบิดามารดาหรือบิดา หรือมารดาเป็นคนต่างด้าว นอกจากจะนำหลักฐานดังกล่าวในข้อ ๑ แล้ว จะต้องนำหลักฐานดังต่อไปนี้ คือ

— หนังสือสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวของบิดา มารดา หรือบิดา หรือมารดา แล้วแต่กรณี

-- ในกรณีที่บิดา มารดา ถึงแก่กรรม ให้นำสำเนาทะเบียนบุคคลต่างด้าวของบิดา มารดา ที่ขอคัดจากสถานีตำรวจฯ ที่บิดา มารดา เคยมีภูมิลำเนาอยู่

หรือมีหนังสือรับรองการตาย หรือการเข้าเมืองโดยชอบของ บิดา มารดา ผู้เป็นคนต่างด้าวนั้น ๆ จากเจ้าหน้าที่กองทะเบียนคนต่างด้าวและภาษีอากร กองตรวจคนเข้าเมือง ถ้าไม่สามารถนำหลักฐานดังกล่าวไปได้ ให้นำใบมรณบัตรของผู้ที่ถึงแก่กรรมนั้นประกอบด้วย สำหรับผู้ที่ทำการสมรสแล้ว ถ้าคู่สมรสมีบิดา มารดา หรือบิดา หรือมารดา เป็นคนต่างด้าว ก็ต้องนำหลักฐานดังกล่าวไปประกอบเช่นกัน

— หลักฐานการเกิดของผู้ซื้อ เช่น สูติบัตร

— ทะเบียนทหาร (ส.ด. ๙) หรือหลักฐานทางทหารอื่น ๆ

— ถ้าผู้ซื้อยังไม่บรรลุนิติภาวะ ให้นำหลักฐานการศึกษา หลักฐานการประกอบอาชีพของบิดา มารดา กับทั้งต้องมีพยานบุคคลอย่างน้อย ๒ คน ไปประกอบด้วย

๓. คนสัญชาติไทยซึ่งได้หย่าหรือเลิกร้างกับคู่สมรสเดิมที่เป็นคนต่างด้าวแล้ว จะต้องนำหลักฐานตามที่กล่าวในข้อ ๑ หรือ ๒ ตามแต่กรณีไปประกอบแล้ว ยังจะต้องมีหลักฐานเหล่านี้อีก คือ

— ทะเบียนหย่า หรือหลักฐานที่แสดงว่าขาดจากการสมรส

— หลักฐานการประกอบอาชีพของผู้ซื้อ

๔. คนสัญชาติไทยโดยการแปลงสัญชาติ หลักฐานที่จะต้องนำไป คือ

— หนังสือสำคัญการแปลงสัญชาติเป็นไทย หรือใบแทน

— ทะเบียนบ้าน

— หนังสืออนุญาตให้เปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล

— ทะเบียนสมรส

— ถ้ามีคู่สมรสเป็นบุตรของคนต่างด้าว ก็ให้นำหนังสือสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว บิดา มารดา ของคู่สมรส

— ถ้าเป็นชายให้นำทะเบียนทหาร (ส.ด. ๙) หรือหลักฐานของทหารอื่น ๆ

— บัตรประจำตัว

นิติบุคคล

๑. บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่น

— เอกสารการก่อตั้งนิติบุคคล

— หนังสือสำคัญการให้อำนาจทำการแทนนิติบุคคล

— หนังสือบริคณห์สนธิ

— บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นโดยแสดงสัญชาติและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกคนที่นายทะเบียนพาณิชย์รับรองแล้วในปัจจุบัน

— บัตรประจำตัวของกรรมการหรือผู้แทนนิติบุคคล

๒. วัด

— หลักฐานการได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา หรือประกาศการตั้งวัด หรือสำนักสงฆ์ของกระทรวงศึกษาธิการ

— หลักฐานการแต่งตั้งเจ้าอาวาสหรือผู้รักษาการแทน

— ต้องแสดงบัญชีจำนวนที่ดินของวัดที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

— ต้องแสดงจำนวนพระภิกษุ สามเณร รายรับ—รายจ่าย

๓. มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

— หนังสืออนุญาตให้จัดตั้งมูลนิธิ

— ตราสารการจัดตั้งมูลนิธิ

— รายชื่อกรรมการของมูลนิธิพร้อมหลักฐานการแต่งตั้งกรรมการ

— ต้องแสดงบัญชีจำนวนที่ดินของมูลนิธิที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๔. มัสยิดอิสลาม

— หนังสือสำคัญการจดทะเบียนมัสยิด
— หนังสือแต่งตั้งคณะกรรมการมัสยิด
— มติที่ประชุมกรรมการมัสยิดให้ซื้อที่ดินและมอบหมายให้ผู้ใดเป็นผู้ทำการแทน
— แสดงบัญชีจำนวนที่ดินของมัสยิดที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือสำคัญแสดงสิทธิ์ในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลงไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าอากรแสตมป์

— ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท
— ค่าจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของทุนทรัพย์ เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย
— ค่าอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ ของทุนทรัพย์

ประเภทขายฝาก

ประเภทการจดทะเบียนนี้ คู่สัญญาจะต้องนำหลักฐานไปประกอบเช่นเดียวกับประเภทขาย

ประเภทให้

ผู้ให้

— โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
— บัตรประจำตัว
— ทะเบียนบ้าน

— ทะเบียนสมรส ในกรณีที่เป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือคู่สมรส

— ถ้ามีหลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล ให้นำหลักฐานไปแสดง

ผู้รับให้

— บัตรประจำตัว ถ้ามีคู่สมรสให้นำบัตรของคู่สมรสไปด้วย

— ทะเบียนบ้านของผู้รับให้ทั้งครอบครัว

— ถ้ามีคู่สมรสและแยกกันถือภูมิลำเนาคนละแห่งต้องแสดงทะเบียนบ้านของคู่สมรส

— ถ้าผู้รับให้เป็นบุตรที่บิดารับรองต้องมีหลักฐานการรับรองบุตรด้วย

— ผู้รับให้มีบิดา มารดา หรือบิดา หรือมารดา เป็นคนต่างด้าว ให้นำหนังสือสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวของบิดา มารดา แล้วแต่กรณี ถ้าบิดาหรือมารดาตายต้องมีหลักฐานเช่นเดียวกับผู้ซื้อ ข้อ ๒.

— ถ้านิติบุคคลเป็นผู้ให้ หรือผู้รับให้ ต้องนำหลักฐานเช่นเดียวกับกรณีซื้อขาย

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

— ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท

— ค่าจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของทุนทรัพย์

ถ้าเป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕

ประเภทจำนอง

หมายความถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจดทะเบียนเป็นประกันการกู้ยืมเงินหรือประกันหนี้ไว้แก่ผู้รับจำนอง ซึ่งอาจเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ดังนั้นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการจดทะเบียนก็มี ๒ ฝ่าย คือ

ผู้จำนอง หลักฐานที่จะต้องนำไป คือ

— โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

— บัตรประจำตัว

— หนังสือแสดงความยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส ในกรณีที่ขาดจากการสมรสโดยการหย่าต้องมีหลักฐานด้วย

— ถ้ามีการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล ต้องมีหลักฐานการอนุญาตนั้น

ผู้รับจำนอง หลักฐานที่จะต้องนำไป คือ

— บัตรประจำตัว

— หนังสือแสดงความยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส ในกรณีขาดจากการสมรสโดยการหย่า ต้องมีหลักฐาน

นิติบุคคล เป็นผู้จำนองหรือผู้รับจำนอง ต้องมีหลักฐานดังนี้

— หนังสืออนุญาตการก่อตั้งนิติบุคคล

— หนังสือบริคณฑ์สนธิ ข้อบังคับ ตราสารจัดตั้ง

— หลักฐานที่แสดงว่า เป็นผู้มีอำนาจจัดการแทนนิติบุคคลนั้น

— หนังสืออนุญาตของกระทรวงการคลัง ที่อนุญาตให้ประกอบกิจการรับจำนองที่ดินนอกจากจะได้ยกเว้นตามกฎหมาย

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าอากรแสตมป์

— ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท

— ค่าจดทะเบียนจำนองร้อยละ ๑

— ค่าอากรแสตมป์ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้ทำสัญญากู้ยืมเงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชีไว้ แต่ให้ถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน หรือหลักฐานการเบิกเงินเกินบัญชีก็จะต้องปิดอากรแสตมป์ ๒๐๐ บาท ต่อ ๑๐ สตางค์

ประเภทมรดก

การรับมรดกที่ดิน ผู้ที่เป็นทายาท หรือผู้รับพินัยกรรม ต้องนำหลักฐานประกอบการขอรับมรดก คือ

- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- บัตรประจำตัว
- ทะเบียนบ้าน
- หลักฐานการตายของเจ้าของมรดก เช่น มรณบัตร
- พินัยกรรม (ถ้ามี)
- ถ้าผู้ขอ ขอรับมรดกในฐานะเป็นคู่สมรสต้องมีหลักฐานการสมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย
- ถ้าผู้ขอเป็นบิดาเจ้ามรดก ต้องมีทะเบียนสมรสกับมารดาเจ้ามรดก หรือหลักฐานการรับรองบุตร
- กรณีบุตรบุญธรรมเป็นผู้ขอรับมรดก ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม
- ถ้ามีกรณีพิพาทเกี่ยวกับมรดก ต้องนำสัญญาประนีประนอมยอมความหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดไปแสดง
- ถ้ามีผู้มีสิทธิรับมรดกร่วมกันหลายคน บางคนได้ถึงแก่กรรมไปแล้วต้องมีหลักฐานการตายของทายาทนั้น

ผู้จัดการมรดก หลักฐานที่ต้องนำไป คือ

- คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุด หรือพินัยกรรมซึ่งตั้งให้ผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดก
- หลักฐานการตายของเจ้ามรดก
- บัตรประจำตัวของผู้จัดการมรดก
- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

— ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท

— ค่าประกาศมรดกแปลงละ ๑๐ บาท

— ค่าจดทะเบียนผู้จัดการมรดก ๔๐ บาท

— ค่าจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของทุนทรัพย์

— ในกรณีรับมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรสเรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕

ประเภทใบแทน

๑. กรณีโฉนดที่ดินชำรุด ถ้ามีหลักฐานการตรวจสอบได้ คือ มีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน

๒. กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ชำรุด การตรวจสอบหลักฐานให้อนุโลมตามข้อ ๑ ทั้งสองกรณี จะต้องมีหลักฐานประกอบ คือ

— โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

— บัตรประจำตัวผู้ขอ

— ทะเบียนบ้าน

๓. กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สูญหาย หรือชำรุดไม่สามารถตรวจสอบหลักฐานได้ นอกจากมีหลักฐานดังกล่าวข้างต้นแล้วจะต้องดำเนินการและมีหลักฐานดังนี้

— หลักฐานการรับแจ้งความของพนักงานสอบสวน เช่น สำเนารายงานประจำวัน ธุรการ รายงานประจำวันเกี่ยวกับคดี หรือแบบเรื่องราวขออนุญาตต่าง ๆ ซึ่งพนักงานสอบสวนได้มีคำสั่งว่าได้รับแจ้งและลงประจำวันไว้แล้ว

— ต้องนำพยานที่เชื่อถือได้และรู้เห็นการสูญหายของโฉนดที่ดินนั้นอย่างน้อย ๒ คน ไปให้เจ้าหน้าที่สอบสวนและพยานต้องมีบัตรประจำตัว
— ถ้าเป็นกรณีศาลสั่งหรือเจ้าพนักงานตามกฎหมายขอให้ออกใบแทน ให้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุด หรือหนังสือร้องขอไปด้วย

ค่าธรรมเนียมการออกใบแทน

— ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท
— ค่าประกาศแปลงละ ๑๐ บาท
— ค่าออกใบแทนโฉนดที่ดินฉบับละ ๕๐ บาท
— ค่าออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับละ ๓๐ บาท

ประเภทการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดิน

การขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องนำหลักฐานไปแสดง ดังนี้

— บัตรประจำตัว
— แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)
— ใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน
— ใบจองหรือใบเหยียบย่ำ
— ตราจองเป็นใบอนุญาต
— หลักฐานการเสียภาษีที่ดินหรือหลักฐานอื่น ๆ ในกรณีที่ไม่ได้แจ้งการครอบครอง

การขอออกโฉนดที่ดิน ให้นำหลักฐานดังนี้

— บัตรประจำตัว
— หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบสำคัญแสดงการนำที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข ๓)
— ใบไต่สวนหรือใบนำ

— หนังสือแสดงการทำประโยชน์ ในกรณีที่ได้รับการจัดที่ดินในนิคมสร้างตนเองหรือสหกรณ์นิคม

ถ้าไม่มีหลักฐานดังกล่าวข้างต้น จะต้องนำหลักฐานเช่นเดียวกับการขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียม

— ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท

— ค่าประกาศแปลงละ ๑๐ บาท

— ค่ารังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน แปลงละ ๓๐ บาท

— ค่าพิสูจน์สอบสวนเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แปลงละ ๒๐ บาท

— ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ ๑๐ บาท

— ค่าออกโฉนดที่ดิน

ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๕๐ บาท

ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ละ ๒ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

— ค่าออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๒๐ บาท

ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ละ ๑ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

ค่าใช้จ่าย

— ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงาน ตามที่ทางราชการกำหนดในแต่ละท้องที่

— ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่ เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงาน ตามที่ทางราชการกำหนดในแต่ละท้องที่

— ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัด วันละ ๓๐ บาท

— ค่าบีดประกาศให้แก่ผู้บีดประกาศแปลงละ ๑๐ บาท

ประเภทแบ่งแยก รวม หรือสอบเขตที่ดิน

การแบ่งแยกที่ดินมีหลายประเภทด้วยกัน เช่น แบ่งขาย แบ่งให้ แบ่งกรรมสิทธิ์รวมแบ่งในนามเดิม แบ่งหักที่สาธารณะ เป็นต้น การขอแบ่งแยกมีทั้งกระทำฝ่ายเดียวและมีคู่กรณี ๒ ฝ่ายสำหรับหลักฐานในการไปติดต่อกับพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ในชั้นยื่นคำขอแบ่งแยกไม่ว่าประเภทใด และการยื่นคำขอรวมโฉนดหรือสอบเขตจะมีขั้นตอนในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่และมีหลักฐานที่จะตรวจสอบประกอบเรื่องเหมือนกัน และในชั้นไปยื่นคำขอ เจ้าของที่ดินจะไปเพียงฝ่ายเดียว โดยคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะไม่ไปก็ได้ หลักฐานทางฝ่ายเจ้าของที่ดินจะต้องนำไป คือ

ชั้นยื่นคำขอ

— โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้ามีชื่อร่วมกันหลายคนต้องไปทุกคน หรืออาจจะมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้ใดไปทำการแทนก็ได้

— บัตรประจำตัว

— ถ้ามีการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล ให้นำหลักฐานไปแสดงด้วย

— ถ้าแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรสไปแสดง

— ถ้าเป็นนิติบุคคล ให้นำหลักฐานการเป็นผู้มีอำนาจจัดการแทนนิติบุคคลและตราสารหรือหนังสือบริคณห์สนธิไปด้วย

— ถ้ามีการแบ่งแยกที่ดินในระหว่างมีภาระผูกพัน เช่น จำนอง หรือภาระจำยอม หรือสิทธิเก็บกิน ให้มีหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ทรงสิทธิ

ชั้นจดทะเบียนแบ่งแยก ต้องพิจารณาดูว่าเป็นการแบ่งแยกประเภทใด ถ้าแบ่งแยกที่จะต้องมีผู้รับสัญญา เช่น แบ่งขาย แบ่งให้ ผู้รับสัญญาจะต้องเตรียมหลักฐานเอกสารเช่นเดียวกับผู้ซื้อ ผู้รับให้ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นไปด้วย

ถ้ามีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินในระหว่างมีภาระผูกพัน โดยให้ที่ดินแปลงแยกปลอดหรือพ้นจากภาระผูกพันนั้น ให้ผู้ทรงสิทธิ เช่น ผู้รับจำนอง หรือผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ฯลฯ ไปจดทะเบียนปลอด—ครอบภาระผูกพันด้วย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ชั้นยื่นคำขอ

ค่าธรรมเนียม

— ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท ถ้ามีการมอบอำนาจ ก็ต้องเสียค่ามอบอำนาจเรื่องละ ๒๐ บาท

— ค่ารังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน
ถ้าเป็นเรื่องแบ่งแยกเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ ๓๐ บาท
ถ้าเป็นเรื่องสอบเขตหรือรวมโฉนดเรียกเป็นรายวัน วันละ ๒๐ บาท

— ค่าพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็นเรื่องแบ่งแยกเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ ๒๐ บาท
ถ้าเป็นเรื่องตรวจสอบเนื้อที่ หรือรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์เรียกเป็นรายวัน วันละ ๑๕ บาท

— ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ ๑๐ บาท

ค่าใช้จ่าย

— ค่าพาหนะเดินทางให้แก่ เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานตามที่ทางราชการกำหนดในแต่ละท้องที่

— ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่ เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงาน ตามที่ทางราชการกำหนดในแต่ละท้องที่

— ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัด วันละ ๓๐ บาท

— ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

หอสมุดแห่งชาติเฉลิมพระเกียรติ ร.๙ นครราชสีมา

ชั้นจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ค่าจดทะเบียน

— ถ้ามีทุนทรัพย์เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๒

— ถ้าไม่มีทุนทรัพย์ เช่น แบ่งในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิรวม แปลงละ ๔๐ บาท

ค่าธรรมเนียมโฉนดที่ดินแปลงแยก

— ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๕๐ บาท

— ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ละ ๒ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

ค่าธรรมเนียมหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงแยก

— ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๒๐ บาท

— ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ละ ๑ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

อนึ่ง หลักฐานเอกสารตามที่กล่าวนี้เป็นเพียงหลักใหญ่ ๆ ทั่ว ๆ ไป ในบางกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่อาจจะตรวจสอบเพิ่มเติมนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้นได้

คติประจำใจของข้าราชการ

✷

พึงระลึกเสมอว่า

ข้าราชการคือบุคคลที่ทำงานให้ประชาชนชื่นใจ

ปัญญานันทภิกขุ

ต้อนรับประชาชนด้วยการ

ทักเขาก่อน

มีหน้าตาเบิกบานแจ่มใส

ปัญญานันทภิกขุ

ขอตั้งปณิธานร่วมกันว่า

จะปฏิบัติหน้าที่ให้ดีที่สุด

ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต

เที่ยงธรรม เสียสละ และทุ่มเท

เห็นแก่ประโยชน์สุขของประชาชน

พลเอก เปรม ติณสูลานนท์

นายกรัฐมนตรี

บัจจัยที่จะนำไปสู่ความสำเร็จในการทำงาน

คือศรัทธาของประชาชนที่มีต่อข้าราชการ

วิธีสร้างศรัทธาที่ดีที่สุด

คือการประพฤติปฏิบัติตนให้เป็นตัวอย่างที่ดี

พลเอก เปรม ติณสูลานนท์

นายกรัฐมนตรี

สำนักหอสมุดแห่งชาติ เฉลิมพระเกียรติ ร.๙ มหาวิทยาลัยศิลปากร

คำชี้แจงของกรมที่ดิน

เรื่อง การอายัดที่ดิน

การอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้นเป็นการช่วยเหลือระวังรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เพื่อป้องกันไม่ให้เจ้าของที่ดินทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินแปลงที่อายัดไว้นั้นไปยังบุคคลอื่น แต่การอายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ มิใช่ว่าผู้ใดต้องการจะอายัดก็มาอายัดได้ทุกท่าน ผู้ที่จะอายัดได้จะต้องเข้าหลักเกณฑ์ตามที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๓ บัญญัติไว้ คือ

๑. ต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแปลงที่ขออายัดนั้น และ

๒. ต้องอาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้

ผู้ที่มีส่วนได้เสียในที่ดินอันอาจฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ก็เช่น ผู้ที่ทำสัญญาจะซื้อที่ดินแปลงนั้นไว้ ถ้าผู้ขายไม่ยอมไปจดทะเบียนขายให้ผู้ซื้อก็ไปขออายัดได้ หรือทายาทของเจ้ามรดกซึ่งมีสิทธิที่จะรับมรดกที่ดินแปลงนั้น แต่ยังไม่ได้รับเพราะมีผู้อื่นมาขอรับโอนมรดกไปเสียก่อน ดังนี้ ก็อาจไปขออายัดได้ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่เกี่ยวกับที่ดินที่ขออายัดโดยตรง เช่นเรื่องกู้เงินกันซึ่งเป็นหนี้สินธรรมดา แม้จะมอบโฉนดที่ดินให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้ ถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้ก็ไม่มีสิทธิที่จะมาขออายัดได้ เพราะไม่เกี่ยวกับที่ดินโดยตรงเรื่องทำนองนี้เจ้าหนี้จะต้องไปฟ้องร้องต่อศาลขอให้บังคับลูกหนี้ให้ชำระหนี้ให้แก่ตน ไม่ใช่ฟ้องให้โอนที่ดิน ดังนั้นจึงไม่มีสิทธิอายัดที่ดิน ผู้ที่จะมาขออายัดที่ดินนั้นจะต้องนำพยานหลักฐาน เช่นหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย สำหรับผู้ที่อ้างว่าเป็นทายาทของเจ้ามรดกจะไปขออายัดที่ดินแปลงที่เป็นมรดก ถ้าผู้ขออายัดเป็นบุตรของเจ้ามรดก ก็จะต้องนำทะเบียนบ้านซึ่งแสดงว่าตนเป็นบุตรของเจ้ามรดกหรือพินัยกรรมที่เจ้ามรดกทำให้ไว้ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย แต่ถ้าจะขอรับมรดกในฐานะที่เป็นคู่สมรสของเจ้ามรดก ก็ต้องนำใบสำคัญการสมรสไปแสดงด้วย

เพื่อประกอบการพิจารณาสั่งรับอายัดของพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเห็นสมควรรับอายัดได้แล้ว ก็จะสั่งรับอายัดไว้ได้ไม่เกินกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ขออายัด เช่น ผู้ขอได้ยื่นคำขออายัดเมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๓ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบพยานหลักฐานเสร็จแล้ว สั่งในวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๓ ว่า ให้รับอายัดไว้ ๖๐ วัน ดังนี้การนับระยะเวลา ๖๐ วัน ต้องตั้งต้นนับตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ไม่ใช่วันที่ ๕ เพราะกฎหมายบัญญัติให้นับแต่วันที่ขออายัด ไม่ใช่วันที่สั่งรับอายัด เรื่องการนับวันรับอายัดนี้ ก็ต้องระวังให้ดีเพราะถ้านับผิดโดยไปฟ้องคดีเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาที่อายัดไว้แล้ว การอายัดนั้นก็สิ้นสุดเจ้าของที่ดินก็จดทะเบียนโอนที่ดินนั้นต่อไปได้ เจ้าหน้าที่ไม่อาจห้ามโอน โดยอ้างเหตุอายัดได้เพราะอายัดนั้นสิ้นสุดเสียแล้ว

การอายัดสิ้นสุดมีหลายกรณีด้วยกันเช่นเมื่อ

๑. ผู้อายัดไม่ได้นำหลักฐานมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัดภายในกำหนดที่รับอายัดไว้ ว่าตนได้ฟ้องในกรณีนั้นต่อศาลแล้ว

๒. ปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัดว่า ศาลได้พิพากษาให้ยกคำขอที่ขอให้มีการบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนและคดีถึงที่สุดแล้ว

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามคำสั่งของศาล หรือศาลสั่งเพิกถอนอายัด

๔. ผู้ขออายัดขอถอนการอายัดนั้น

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับอายัดได้สั่งเพิกถอนการอายัดนั้นเสีย โดยเหตุที่ได้รับอายัดไว้โดยหลงผิด

เมื่อการอายัดสิ้นสุดแล้ว ผู้นั้นจะมาขออายัดที่ดินแปลงเดียวกันนั้นใหม่ โดยอ้างเหตุอย่างเดียวกันอีกไม่ได้ เนื่องจากเป็นการอายัดซ้ำ กฎหมายไม่เปิดช่องให้ทำได้ ทั้งนี้เพราะการอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้เป็นการอายัดเพื่อให้ผู้ขออายัดไปดำเนินการทาง

ศาล ถ้าผู้อายัดไม่ไปดำเนินการทางศาล คือว่าไม่ไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดไว้ การอายัดนั้นก็สิ้นสุดลง จะห้ามจดทะเบียนโอนอีกไม่ได้ ถ้าต้องการห้ามโอนก็ต้องไปใช้สิทธิทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ขอให้ศาลสั่งห้ามโอนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่

ประการที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ ถ้าคู่กรณีได้มีการไปฟ้องร้องต่อศาลแล้ว คู่กรณีนั้นจะมาขออายัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ ต้องไปใช้วิธีการชั่วคราวก่อนมีคำพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง คือ ต้องขอให้ศาลสั่งห้ามโอนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะระงับการโอนได้ เพราะการอายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ เป็นการอายัดเพื่อไปฟ้องร้องต่อศาล ถ้าไปฟ้องร้องต่อศาลแล้ว จะมาขออายัดตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ต้องไปใช้วิธีการทางศาลดังกล่าวแล้ว

การอายัดนี้ ถ้าผู้อายัดได้ไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะรอเรื่องไว้จนกว่าศาลจะได้มีคำสั่ง หรือคำพิพากษาแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี

การขออายัดที่ดินนั้น ผู้ขออายัดจะต้องไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย หากผู้ขออายัดไปด้วยตนเองไม่ได้ ก็ต้องทำหนังสือมอบอำนาจให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปทำการแทน จะทำเป็นหนังสือแจ้งไปขออายัดโดยตัวเองหรือตัวแทนไม่ไปพบพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นไม่ได้ เพราะพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายด้วย ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งรับอายัดไปโดยไม่สอบสวนและไม่มีเหตุผลเพียงพอ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็อาจถูกฟ้องตกเป็นจำเลยร่วมกันกับท่านผู้ขออายัดได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องใช้ความระมัดระวังพอสมควรแก่เหตุว่าจะรับอายัดได้หรือไม่ ถ้าผู้ขออายัดไม่มีเหตุผลเพียงพอ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะสั่งไม่รับอายัด

ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับเรื่องอายัดที่ดินต้องเสียดังนี้

๑. ค่าคำขออายัดแปลงละ ๕ บาท และบิดอากรแสตมป์แบบพิมพ์ ๐.๒๐ บาท

๒. ค่ารับอายัดที่ดินแปลงละ ๑๐ บาท

๓. ถ้ามอบให้ผู้อื่นมาขออายัดแทน จะต้องเสียค่ามอบอำนาจอีกเรื่องละ ๒๐ บาท กับบี่ดอากรแสตมป์ใบมอบอำนาจตามประมวลรัษฎากร คือ ถ้ามอบอำนาจให้ทำการเรื่องเดียว บี่ด ๕ บาท ถ้าทำการหลายเรื่องบี่ด ๑๐ บาท

กรมที่ดินใคร่ขอแนะนำว่า ก่อนที่ท่านจะไปขอทำการอายัดที่ดินแปลงใด ของผู้ใดท่านจะต้องตรวจสอบหลักฐานเท่าที่ท่านมีอยู่ให้แน่นอนเสียก่อนว่า ท่านมีสิทธิอายัดได้หรือไม่ ถ้าท่านไปขออายัดโดยท่านไม่มีสิทธิอายัด ท่านก็อาจถูกฟ้องเป็นจำเลย และอาจต้องใช้ค่าเสียหายให้แก่เจ้าของที่ดินเขาได้

(บทความนี้เขียนโดย นายสุรัตน์ สืบเหล่ารบ ออกอากาศทางวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๒๓ เวลา ๐๘.๓๐ น.)

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ศูนย์วิทยทรัพยากร ห้องสมุดแห่งชาติเฉลิมพระเกียรติ ร.๙

เรื่อง หนังสือมอบอำนาจ

มีถ้อยคำอยู่สองคำที่เรามักจะได้ยินอยู่เสมอ คือ คำว่า “ใบมอบฉันทะ” กับคำว่า “ใบมอบอำนาจ” หรือ “หนังสือมอบอำนาจ” ซึ่งเรามักจะทึกทักหรือเข้าใจเอาเองว่า

การมอบฉันทะ คือ การมอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปรับเงินแทนเรา

การมอบอำนาจ คือ การที่เรามอบอำนาจให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปทำการแทนเรา

แต่เราไม่เคยคิดให้ละเอียดเลยว่า การมอบหมายเช่นนั้นมีผลในทางกฎหมายอย่างไร

ฉะนั้น ในวันนี้ ข้าพเจ้าจึงอยากจะขอให้ท่านทั้งหลายทำความเข้าใจเกี่ยวกับการมอบฉันทะหรือมอบอำนาจ โดยเฉพาะเกี่ยวกับที่ดินในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ คือ

๑. การมอบอำนาจมีผลในทางกฎหมายอย่างไร

๒. วิธีปฏิบัติในเรื่องการมอบอำนาจ

๓. ข้อควรระวังเกี่ยวกับการมอบอำนาจ

เรื่องที่ ๑ การมอบอำนาจมีผลในทางกฎหมายอย่างไร

เกี่ยวกับเรื่องนี้ ถ้าหากจะต้องอ้างกฎบัตรกฎหมายกันแล้ว ก็คือเรื่องการตั้งตัวแทนนั่นเอง ซึ่งมีบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗ ที่ว่า

“อันว่าสัญญาตัวแทนนั้นคือ สัญญาซึ่งให้บุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ตัวแทน มีอำนาจทำการแทนบุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าตัวการ และตกลงจะทำการดังนั้น”

ถ้าหากจะพูดให้เข้าใจง่าย ๆ ก็คือ การที่เรามอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งไปทำการแทนเรา และการกระทำนั้นมีผลในทางกฎหมายเสมือนว่าเราทำด้วยตนเอง

ตัวอย่าง เช่น เราต้องการขายที่ดินสัก ๑ แปลง แต่เราติดธุระจำเป็นไม่สามารถจะไปติดต่อที่สำนักงานที่ดินเพื่อทำสัญญาซื้อขายด้วยตนเองได้ เราจึงทำหนังสือมอบให้นาย ก. ไปทำสัญญาซื้อขายที่ดินแทนเรา เมื่อนาย ก. ได้ไปติดต่อทำสัญญาซื้อขายที่ดินเสร็จแล้ว ผลในทางกฎหมายก็คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงที่ซื้อขายกันนั้นโอนไปยังผู้ซื้อเสมือนว่า เราไปทำการโอนด้วยตนเอง

เรื่องที่ ๒ วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจ

วิธีการมอบอำนาจกฎหมายกำหนดไว้ว่า กิจการใดที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือ

ตัวอย่าง เช่น การซื้อขายที่ดินกฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้น การมอบอำนาจให้ขายที่ดินต้องทำเป็นหนังสือด้วย

ในเรื่องนี้มีปัญหาที่น่าสงสัยก็คือ การมอบอำนาจต้องทำตามแบบของกรมที่ดินหรือไม่

แต่เนื่องจากกฎหมายต้องการแต่เพียงต้องทำเป็นหนังสือ ดังได้กล่าวแล้วเท่านั้น ฉะนั้น การมอบอำนาจให้ขายที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับที่ดิน จึงไม่จำเป็นจะต้องทำตามแบบของกรมที่ดิน เพียงแต่ให้มีสาระสำคัญครบถ้วนก็ย่อมใช้ได้

ในทางปฏิบัติ การจะเขียนข้อความให้มีสาระสำคัญครบถ้วนนั้น ย่อมทำได้ยาก เพื่อหลบเลี่ยงปัญหาดังกล่าว จึงควรทำตามแบบของกรมที่ดิน

เรื่องที่ ๓ ข้อควรระวังเกี่ยวกับการมอบอำนาจ

เนื่องจากการมอบอำนาจ มีผลในทางกฎหมายเช่นเดียวกับผู้มอบอำนาจทำการด้วยตนเอง ดังได้กล่าวแล้วข้างต้น

ดังนั้น ในการดำเนินการ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจำเป็นต้องใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเป็นพิเศษ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันการปลอมแปลง และการทุจริตที่อาจเกิดขึ้นได้ ผู้มอบอำนาจจึงควรระมัดระวังในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้ คือ

๑. **เครื่องหมายที่ดิน** ได้แก่ หมายเลขโฉนดที่ดิน เลขระวาง เลขที่ดิน และเลขหน้า สำรวจ ตำบล และอำเภอที่ที่ดินตั้งอยู่ ทั้งในโฉนดที่ดิน และหนังสือมอบอำนาจจะต้องถูกต้องตรงกัน

๒. รายละเอียดของตัวผู้มอบ ได้แก่ชื่อตัว ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดามารดา ตลอดจนบัตรประจำตัว จะต้องถูกต้องตรงกับหลักฐานเดิมซึ่งเคยแจ้งไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อครั้งเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น

๓. กิจการที่มอบ การมอบอำนาจให้ทำกิจการในเรื่องใด จะต้องเขียนให้ชัดเจน เช่น ขายที่ดิน ให้ที่ดิน จำนองที่ดิน และถ้าหากมอบอำนาจให้ทำกิจการหลายเรื่องก็ต้องเขียนให้ชัดเจนด้วย

๔. ลายมือชื่อของผู้มอบ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบลายมือชื่อของผู้มอบที่ปรากฏในหนังสือมอบอำนาจ กับที่ปรากฏในหลักฐานของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่ามีส่วนเหมือนหรือคล้ายคลึงกันอย่างไร ถ้าหากเป็นลายพิมพ์นิ้วมือมักจะไม่เป็นปัญหา เพราะลายนิ้วมือของคนเราไม่เปลี่ยนแปลง นอกจากจะพิมพ์นิ้วมือไว้ไม่ชัดเจนตรวจสอบไม่ได้ ที่มีปัญหาบ่อย ๆ ก็คือ ลายมือชื่อ เพราะลายเซ็นชื่อของบุคคลผิดเพี้ยนได้เสมอ

ฉะนั้น ผู้มอบอำนาจควรจะต้องพิมพ์ลายนิ้วมือ หรือลงลายมือชื่อให้ชัดเจน

๕. พยานในหนังสือมอบอำนาจ หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือจะต้องมีพยาน ๒ คน พยานจะต้องเซ็นชื่อ จะพิมพ์นิ้วมือไม่ได้

๖. การขูด ลบ ตก เติมหรือแก้ไข ในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของหนังสือมอบอำนาจ ผู้มอบอำนาจจะต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่งที่มีการแก้ไข

๗. การมอบอำนาจในรายที่ผู้มอบอำนาจมีอายุเกิน ๖๐ ปี ผู้มอบอำนาจควรจะให้ผู้ปกครองท้องที่หรือบุคคลที่เชื่อถือได้รับรองไว้

จากข้อควรระวังต่าง ๆ เหล่านี้ หลายท่านคงจะเกิดความสงสัยขึ้นในใจแล้วใช่ไหมครับว่า เหตุใด เจ้าหน้าที่จึงเข้มงวดกวดขันในเรื่องใบมอบอำนาจเหลือเกิน เขาเป็นเจ้าของที่ดินทำหนังสือมอบอำนาจให้ใครมาขายที่ดิน เจ้าหน้าที่ก็ควรจะทำตามหนังสือมอบอำนาจให้สำเร็จลุล่วงไปโดยเร็ว

แต่การหาเป็นเช่นนั้นไม่ ความเป็นจริงแล้วเจ้าหน้าที่ทุกคนไม่มีใครต้องการจะเข้มงวดกวดขันในเรื่องหนังสือมอบอำนาจ แต่ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบบังคับให้เจ้าหน้าที่ต้องตรวจหนังสือมอบอำนาจด้วยความละเอียดรอบคอบ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันการทุจริต เพราะมิเช่นนั้นแล้ว เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องจะต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นถ้าหากมีการโอนที่ดินไปโดยใช้หนังสือมอบอำนาจปลอม

เพราะฉะนั้น ท่านผู้เกี่ยวข้องกับหนังสือมอบอำนาจทั้งหลาย ขอได้โปรดเข้าใจเถิดครับว่า ที่เจ้าหน้าที่ตรวจหนังสือมอบอำนาจของท่านอย่างละเอียดลออนั้น ก็เพื่อที่จะคุ้มครองผลประโยชน์และส่วนได้เสียของท่านโดยตรง และป้องกันการปลอมแปลงหนังสือมอบอำนาจ มิเช่นนั้นแล้ว เจ้าหน้าที่อาจจะต้องทำงานจนเกษียณอายุแล้วยังชดใช้ค่าที่ดินของท่านไม่หมดก็เป็นได้

(บทความนี้เขียนโดย นายบัญญา ฉิมพาลี ออกอากาศทางวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๒๓ เวลา ๐๘.๓๐)

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาบันวิทยบริการแห่งชาติเฉลิมพระเกียรติ ร.๙ นครราชสีมา

104
ห.32 ป 8993

333.008
ห539ท

เรื่องอาคารชุด

บุคคลจะดำรงชีวิตอยู่ได้ก็ต้องอาศัยปัจจัยต่าง ๆ และปัจจัยที่มีค่ามากและหายากที่สุดก็เห็นจะได้แก่ที่อยู่อาศัย ประกอบกับในระยะหลัง ๆ นี้ มีการโค่นไม้ทำลายป่ากันมาก ทำให้ฝนไม่ตกต้องตามฤดูกาล ในต่างจังหวัดประสบภัยภาวะฝนแล้ง ข้าวยาก หมากแพง ประชาชนจึงพากันหลั่งไหลเข้ามาหางานทำในกรุงเทพ ที่อยู่อาศัยจึงเป็นสิ่งที่ขาดแคลนมาก หายาก และราคาแพงมากที่สุด

แต่เขาว่าคนไทยมักจะโชคดีเสมอ เนื่องในโอกาสที่กรุงเทพมหานครมีอายุใกล้จะครบ ๒๐๐ ปี รัฐบาลก็ได้ประกาศใช้กฎหมายฉบับหนึ่ง เรียกว่า "พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒"

ฉะนั้น จึงใคร่ขอถือโอกาสนี้ชี้แจงในสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ คือ

๑. ประวัติและความเป็นมา
๒. เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องมีกฎหมายอาคารชุด
๓. อาคารชุดแตกต่างจากตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์อย่างไร
๔. สาระสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
๕. ปัญหาและข้อควรระวังสำหรับบุคคลที่จะซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เรื่องที่ ๑ ประวัติและความเป็นมา

เนื่องจากประมาณ ๑๒ ปีที่ผ่านมานี้ เจ้าหน้าที่ระดับสูงของกระทรวงมหาดไทยได้ไปดูงานในต่างประเทศ และมีความสนใจเกี่ยวกับการจัดระบบและรูปแบบของที่อยู่อาศัยของประชาชนในต่างประเทศ เมื่อกลับมาแล้วจึงได้เสนอหลักการต่อกระทรวงมหาดไทยและได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณายกร่างกฎหมายขึ้น จนกระทั่งได้ประกาศใช้บังคับเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๒

เรื่องที่ ๒ เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องมีกฎหมายอาคารชุด

ประการที่ ๑ เนื่องจากความเจริญเติบโตของตัวเมืองโดยเฉพาะตามเมืองหลวงต่าง ๆ เป็นไปอย่างรวดเร็ว ความจำเป็นและความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มทวีขึ้นอย่างมาก การขยายตัวของตัวเมืองในระยะแรก ๆ จะขยายออกไปในทางราบ แต่เมื่อถึงจุดอิ่มตัวไม่สามารถจะขยายตัวในทางราบได้แล้ว ก็จะต้องขยายตัวในทางสูง โดยการก่อสร้างอาคารขึ้นหลาย ๆ ชั้นเพื่อที่จะให้สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนเป็นจำนวนมาก

ประการที่ ๒ เนื่องจากการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนได้ จำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ขึ้นมา เพื่อให้เจ้าของห้องชุดในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์เฉพาะห้องชุดของตนโดยแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้

เรื่องที่ ๓ อาคารชุดแตกต่างจากตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์อย่างไร

ก่อนอื่นต้องทำความเข้าใจเสียก่อนว่า ตึกแถวก็คือที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่อยู่ตามริมถนนโดยทั่ว ๆ ไป จะมีกี่ชั้นก็ได้ ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่มักจะถือกรรมสิทธิ์รวมกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งของตึกแถวนั้น โดยถือว่าที่ดินเป็นทรัพย์ประธานส่วนตึกแถวเป็นทรัพย์ส่วนควบ เมื่อจะซื้อขายกันจะต้องแบ่งแยกโฉนดที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ ตามจำนวนตึกแถว เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกันทั้งที่ดินและตึกแถว

ส่วนทาวน์เฮาส์เป็นคำทับศัพท์ หมายถึงที่อยู่อาศัยที่มีการปลูกสร้างลักษณะเช่นเดียวกับตึกแถว ต่างกันก็แต่เพียงด้านหน้าอาจจะเว้นที่ดินไว้ ๒—๓ ตารางวา ไว้ทำสวนหย่อมบ้างเท่านั้น ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ก็ทำนองเดียวกับตึกแถว

สำหรับอาคารชุด ได้แก่ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นเป็นอาคารจะสูงกี่ชั้นก็ได้ ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของตนได้ โดยแยกต่างหากจากห้องชุดอื่น ๆ เป็นสัดส่วนกัน และในโอกาสเดียวกันก็เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งอาคารชุดนั้น ตามอัตราส่วนแห่งมูลค่าของห้องชุด โดยไม่ต้องไปทำการแบ่งแยกหรือจดทะเบียนโอนในโฉนดที่ดินแต่อย่างใด

เรื่องที่ ๔ สารสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

สารสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พอจะสรุปได้เป็นข้อ ๆ ดังนี้

(๑) **การจดทะเบียนอาคารชุด** เมื่อบุคคลใดมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและมีอาคารซึ่งสามารถจะใช้เป็นอาคารชุดได้ ถ้าหากต้องการจะดำเนินการให้เป็นอาคารชุด จะต้องไปขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ เช่น อาคารชุดหลังหนึ่งสามารถแยกออกเป็นห้องชุดได้ ๑๐๐ ห้องชุด เจ้าหน้าที่ก็จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ ๑๐๐ ฉบับ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละฉบับสามารถนำไปซื้อขาย จำนอง ขายฝาก ให้ หรือรับมรดกกันได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

(๒) **การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด**

เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มี ๒ ลักษณะคือ **การถือกรรมสิทธิ์ในฐานะเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล** เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของห้องชุดหมายเลข ๙ ซึ่งอาจประกอบด้วยห้องรับแขก ห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำและห้องส้วม ทั้งหมดนี้ย่อมเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของนาย ก. แต่เพียงผู้เดียว **กับการถือกรรมสิทธิ์ในฐานะเป็นทรัพย์ส่วนกลาง** หมายถึงการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เช่น ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุด

โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนี้ จำเป็นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาร่วมกัน กฎหมายจึงจำเป็นต้องกำหนดให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการบริหารงานโดยผู้จัดการ และเจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการขึ้นควบคุมการจัดการของผู้จัดการก็ได้

(๓) **การเลิกอาคารชุด**

อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วอาจเลิกได้หลายกรณี และเมื่อเลิกแล้วมีผลสรุปได้ดังนี้

เรื่องที่ ๔ สารสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

สารสำคัญของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พอจะสรุปได้เป็นข้อ ๆ ดังนี้

(๑) **การจดทะเบียนอาคารชุด** เมื่อบุคคลใดมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและมีอาคารซึ่งสามารถจะใช้เป็นอาคารชุดได้ ถ้าหากต้องการจะดำเนินการให้เป็นอาคารชุด จะต้องไปขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ เช่น อาคารชุดหลังหนึ่งสามารถแยกออกเป็นห้องชุดได้ ๑๐๐ ห้องชุด เจ้าหน้าที่ก็จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ ๑๐๐ ฉบับ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละฉบับสามารถนำไปซื้อขาย จำนอง ขายฝาก ให้ หรือรับมรดกกันได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

(๒) **การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด**

เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มี ๒ ลักษณะคือ **การถือกรรมสิทธิ์ในฐานะเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล** เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของห้องชุดหมายเลข ๙ ซึ่งอาจประกอบด้วยห้องรับแขก ห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำและห้องส้วม ทั้งหมดนี้ย่อมเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของนาย ก. แต่เพียงผู้เดียว **กับการถือกรรมสิทธิ์ในฐานะเป็นทรัพย์ส่วนกลาง** หมายถึงการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เช่น ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุด

โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนี้ จำเป็นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาร่วมกัน กฎหมายจึงจำเป็นต้องกำหนดให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการบริหารงานโดยผู้จัดการ และเจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการขึ้นควบคุมการจัดการของผู้จัดการก็ได้

(๓) **การเลิกอาคารชุด**

อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วอาจเลิกได้หลายกรณี และเมื่อเลิกแล้วมีผลสรุปได้ดังนี้

๑. เลิกในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อเลิกแล้วผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารทั้งหมด

๒. เลิกในกรณีเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิก เจ้าของร่วมทุกคนจะเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารร่วมกันตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

๓. เลิกในกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่เจ้าของร่วมแต่ละคนจะเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

๔. เลิกในกรณีอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด เจ้าของร่วมทุกคนจะได้รับค่าทดแทนตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

เรื่องที่ ๕ ปัญหาและข้อควรระวังสำหรับบุคคลที่จะซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เนื่องจากการบริหารกิจการอาคารชุดในระยะต้น ๆ ก็อาจไม่มีปัญหา ทั้งนี้เพราะเจ้าของหรือผู้ริเริ่มก่อสร้างอาคารชุดยังมิได้วางมือ ต่อเมื่อเขาได้ขายห้องชุดไปหมดแล้ว การบริหารจะดำเนินงานโดยผู้จัดการและอาจจะมีคณะกรรมการซึ่งเจ้าของร่วมเป็นผู้คัดเลือกขึ้นทำหน้าที่ควบคุมโดยมีข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเป็นหลักในการบริหารงาน ปัญหาต่าง ๆ ก็จะเกิดขึ้นในช่วงนี้ เพราะเปรียบเสมือนผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่กันตามลำพัง ซึ่งก็ตรงกับอุปนิสัยของคนไทยที่ชอบอิสระอยู่แล้วด้วยความเสื่อมและความทรุดโทรมของอาคารชุดก็จะเกิดขึ้น

เพราะฉะนั้น ถ้าท่านผู้ใดต้องการที่จะซื้อห้องชุดไว้เป็นที่อยู่อาศัยแล้ว ก็ขอได้โปรดศึกษาและทำความเข้าใจข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดให้ดี ว่าจะเอื้ออำนวยประโยชน์ให้แก่ท่านได้เพียงใดและสำหรับผู้ที่รักความเป็นอิสระก็ต้องพยายามลดความเป็นอิสระลงเสียบ้าง เพื่อประโยชน์สุขของชาวอาคารชุดร่วมกัน

(บทความนี้เขียนโดย นายบัญญา ฉิมพาลี นิติกร กองวิชาการ กรมที่ดิน)

รายชื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินอำเภอที่บริจาคเงิน ช่วยในพิธีเปิดอาคาร สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

---

๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี	๑,๕๐๐ บาท
๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี	๑,๐๐๐ บาท
๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี	๖๐๐ บาท
๔. สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม	๕๐๐ บาท
๕. สำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี	๕๐๐ บาท
๖. สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี	๕๐๐ บาท
๗. สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช	๕๐๐ บาท
๘. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เขต ๑	๕๐๐ บาท
๙. สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์	๔๐๐ บาท
๑๐. สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี	๓๐๐ บาท
๑๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา	๓๐๐ บาท
๑๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สาขาบางคล้า	๓๐๐ บาท
๑๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี	๓๐๐ บาท
๑๔. สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์	๓๐๐ บาท
๑๕. สำนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์	๓๐๐ บาท
๑๖. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เขต ๓	๓๐๐ บาท
๑๗. สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก	๒๕๐ บาท
๑๘. สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง	๒๐๐ บาท
๑๙. สำนักงานที่ดินจังหวัดพัทลุง	๒๐๐ บาท
๒๐. สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี	๒๐๐ บาท
๒๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร	๒๐๐ บาท

๒๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง	๒๐๐ บาท
๒๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสงคราม	๒๐๐ บาท
๒๔. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี	๒๐๐ บาท
๒๕. สำนักงานที่ดินจังหวัดอ่างทอง	๒๐๐ บาท
๒๖. สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา	๒๐๐ บาท
๒๗. สำนักงานที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี	๒๐๐ บาท
๒๘. สำนักงานที่ดินจังหวัดตรัง	๒๐๐ บาท
๒๙. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี	๒๐๐ บาท
๓๐. สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย	๒๐๐ บาท
๓๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น	๒๐๐ บาท
๓๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ	๒๐๐ บาท
๓๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญญบุรี	๒๐๐ บาท
๓๔. สำนักงานที่ดินอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่	๒๐๐ บาท
๓๕. สำนักงานที่ดินอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	๒๐๐ บาท
๓๖. สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยนาท	๑๕๐ บาท
๓๗. สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ	๑๐๐ บาท
๓๘. สำนักงานที่ดินจังหวัดเลย	๑๐๐ บาท
๓๙. สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา	๑๐๐ บาท
๔๐. สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา	๑๐๐ บาท
๔๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่	๑๐๐ บาท
๔๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร	๑๐๐ บาท
๔๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด	๑๐๐ บาท
๔๔. สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์	๑๐๐ บาท
๔๕. สำนักงานที่ดินจังหวัดลำพูน	๑๐๐ บาท
๔๖. สำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี	๑๐๐ บาท

๔๗. สำนักงานที่ดินจังหวัดตาก ๑๐๐ บาท

๔๘. สำนักงานที่ดินจังหวัดนราธิวาส ๑๐๐ บาท

๔๙. สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี ๑๐๐ บาท

๕๐. สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต ๑๐๐ บาท

๕๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดยะลา ๑๐๐ บาท

๕๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดระนอง ๑๐๐ บาท

๕๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย ๑๐๐ บาท

๕๔. สำนักงานที่ดินจังหวัดตราด ๑๐๐ บาท

๕๕. สำนักงานที่ดินอำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม ๑๐๐ บาท

๕๖. สำนักงานที่ดินอำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง ๑๐๐ บาท

๕๗. สำนักงานที่ดินอำเภอโพทะเล จังหวัดพิจิตร ๑๐๐ บาท

๕๘. สำนักงานที่ดินอำเภอสามง่าม จังหวัดพิจิตร ๑๐๐ บาท

๕๙. สำนักงานที่ดินอำเภอตากใบ จังหวัดนราธิวาส ๑๐๐ บาท

๖๐. สำนักงานที่ดินอำเภอชุมแพ จังหวัดขอนแก่น ๑๐๐ บาท

๖๑. สำนักงานที่ดินอำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี ๑๐๐ บาท

๖๒. สำนักงานที่ดินอำเภอเมืองปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี ๑๐๐ บาท

๖๓. สำนักงานที่ดินอำเภอพานกระต่าย จังหวัดกำแพงเพชร ๑๐๐ บาท

๖๔. สำนักงานที่ดินอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ๑๐๐ บาท

๖๕. สำนักงานที่ดินอำเภอเมืองเชียงราย ๕๐ บาท

๖๖. สำนักงานที่ดินอำเภอรามัน จังหวัดยะลา ๕๐ บาท

๖๗. สำนักงานที่ดินอำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม ๕๐ บาท

รวมเป็นเงิน ๑๕,๐๕๐ บาท

รายนามผู้บริจาคสิ่งของต่าง ๆ ให้แก่สำนักงานที่ดิน
ในโอกาสเปิดสำนักงานที่ดินใหม่

๑. คุณบรรยง หล่อธราประเสริฐ บริจาค พระบรมฉายาลักษณ์ของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวและสมเด็จพระบรมราชินีนาถ

๒. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด สาขาถนนจอมพล และสาขาถนนมิตรภาพ บริจาค เครื่องทำน้ำเย็น ๒ เครื่อง มูลค่า ๗,๐๐๐ บาท

๓. คุณสมาน เพ็งไธสง บริจาคเงิน ๕,๐๐๐ บาท

๔. คุณเกษม เธียรอัจฉริยะ บริจาคโต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ ๑ ชุด มูลค่า ๕,๐๐๐ บาท

๕. คุณร่งโรจน์-คุณไพโรจน์ ถนอมโอภาส บริจาค พัดลมเพดาน ๓ ตัว มูลค่า ๕,๐๐๐ บาท

๖. คุณสมหวัง หล่อรุ่งเรืองกุล บริจาค โต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ ๑ ชุด มูลค่า ๕,๐๐๐ บาท

๗. คุณบุญคุณ จิตตั้งบุญญา บริจาค โต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ ๑ ชุด มูลค่า ๕,๐๐๐ บาท

๘. ห้างหุ้นส่วนจำกัดศิริก่อสร้าง บริจาค โต๊ะทำงานพร้อมเก้าอี้ ๑ ชุด มูลค่า ๕,๐๐๐ บาท

๙. ร้านย่งเฮงไถ่เฟอร์นิเจอร์ บริจาค เฟอร์นิเจอร์ ๑ ชุด

๑๐. คุณมีกวง พัฒนจิตวิไล บริจาค เครื่องปั๊มน้ำ ๑ เครื่อง มูลค่า ๓,๐๐๐ บาท

๑๑. คุณวสันต์—คุณอัมพร เดโชวิบูลย์ บริจาค พัดลมติดเพดาน ๑ เครื่อง มูลค่า ๑,๗๐๐ บาท

๑๒. คุณไพบูลย์ ศรีสุวรรณวงศ์ บริจาค พัดลมติดเพดาน ๑ ตัว มูลค่า ๑,๗๐๐ บาท

๑๓. คุณสวาสดิ์ แซ่อึ้ง บริจาค พัดลมติดเพดาน ๑ ตัว มูลค่า ๑,๗๐๐ บาท

๑๔. บริษัท ซีพี เท็กไทล์ จำกัด บริจาค พัดลมติดเพดาน ๑ ตัว มูลค่า ๑,๗๐๐ บาท

๑๕. ธนาคารทหารไทย จำกัด (สาขา สูงเนิน) บริจาค พัดลมติดเพดาน ๑ ตัว
มูลค่า ๑,๗๐๐ บาท

๑๖. คุณวิโรจน์ เฮงรุ้ง บริจาค พัดลมติดเพดาน ๑ ตัว มูลค่า ๑,๗๐๐ บาท

๑๗. คุณศิริพงษ์ รุ่งโรจน์กิติยศ บริจาค พัดลมติดเพดาน ๑ ตัว มูลค่า ๑,๗๐๐ บาท

๑๘. คุณทองดี บุญเพิ่ม บริจาค พัดลมติดเพดาน ๑ ตัว มูลค่า ๘๐๐ บาท

๑๙. ธนาคารกรุงไทย จำกัด สาขาถนนมิตรภาพ บริจาค ตู้เก็บเอกสาร ๑ ตู้

๒๐. คุณคิ้ว ทะยอมใหม่ บริจาค ม้าหินอ่อน ๒ ตัว มูลค่า ๖๐๐ บาท

๒๑. คุณวิโรจน์ จารุพงษ์ทวิช บริจาคเงิน ๑,๐๐๐ บาท

๒๒. คุณวิศาล กาญจนวัฒนา บริจาคเงิน ๕๐๐ บาท

๒๓. คุณสมัย อินทรกำแหง ณ ราชสีมา บริจาคเงิน ๕๐๐ บาท

๒๔. ห้างนำแสงฟาร์มาซี บริจาคเงิน ๕๐๐ บาท

๒๕. คุณวิโรจน์ อาภาวศิน บริจาคเงิน ๕๐๐ บาท

๒๖. คุณมานพ จารุกำเนิดกนก บริจาคเงิน ๒๐๐ บาท

๒๗. คุณสมพร โล่ห์นิมิตร บริจาคเงิน ๒๐๐ บาท

๒๘. บริษัทเอื้ออวิทยา จำกัด บริจาคเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท

๒๙. คุณจำรัส สืบศิริ บริจาคเงิน ๓,๐๐๐ บาท
และช่วยปรับปรุงสนามปลูกต้นไม้ทำคันดิน มูลค่า ๘,๐๐๐ บาท

๓๐. นายจรัล พูนธเนศ บริจาคผ้าม่าน มูลค่า ๕,๕๐๐ บาท

๓๑. ธนาคารมหานคร จำกัด สาขานครราชสีมา
บริจาคโต๊ะเหล็กพร้อมเก้าอี้ มูลค่า ๔,๕๐๐ บาท

๓๒. นายรุ่งโรจน์ ถนอมโอภาส บริจาคโต๊ะเหล็ก มูลค่า ๓,๐๐๐ บาท

๓๓. นายสนิต กฤษณสุวรรณ บริจาคแท่งคนา มูลค่า ๒,๓๐๐ บาท

๓๔. ธนาคารทหารไทย สาขาบ่กธงชัย บริจาคพัดลม มูลค่า ๑,๗๐๐ บาท

๓๕. คณะที่ดินอำเภอจังหวัดนครราชสีมา บริจาคเก้าอี้ประจำ
จำนวน ๘๐ ตัว มูลค่า ๑๑,๖๐๐ บาท

๓๖. นายมุข วงษ์เชาวลิตกุล บริจาคเก้าอี้ จำนวน ๖ ตัว มูลค่า ๘๐๐ บาท

๓๗. ร้านชุมพล เฟอร์นิเจอร์ บริจาคเก้าอี้ จำนวน ๔ ตัว มูลค่า ๖๐๐ บาท

Hino
SIGN OF QUALITY

ขอแสดงความยินดี

ในโอกาสที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ได้ทำพิธีเปิดอาคารหลังใหม่

ในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

จาก

ห้างหุ้นส่วนจำกัด เทพนครเซอร์วิส โคราช

ผู้แทนจำหน่าย รถยนต์ฮีโน่

อะไหล่แท้ฮีโน่

ศูนย์บริการ

๑๒๖๔ ถ. มิตรภาพ ต. ในเมือง อ. เมือง จ. นครราชสีมา

โทร. 241057, 243721, 243117

กรมศิลปากร สำนักหอสมุดแห่งชาติ เฉลิมพระเกียรติ นครราชสีมา

ขอแสดงความยินดี

ในโอกาสที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ได้ทำพิธีเบิดอาคารหลังใหม่

ในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

จาก

บริษัท เงินทุนสกุลไทย จำกัด

รับฝากเงินในรูปตั๋วสัญญาใช้เงิน

ได้ผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน

๑๖๖/๑–๔ ถ. จอมพล ต. ในเมือง อ. เมือง จ. นครราชสีมา

โทร. 243375, 243295

ขอแสดงความยินดี

ในโอกาสที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ได้ทำพิธีเปิดอาคารหลังใหม่

ในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

จาก

ห้างหุ้นส่วนจำกัดโตโยต้านครราชสีมา โทร. 243446

สาขาปากช่อง โทร. 311332

สาขาชัยภูมิ โทร. 811529

สาขาบุรีรัมย์ โทร. 611254

จำหน่ายรถโตโยต้า ทุกรุ่น พร้อมอะไหล่

ด้วยความปรารถนาดี

จาก

บริษัท นครราชสีมาทำไม้ จำกัด

๔๐๓ ถนนมหาดไทย นครราชสีมา

โทร. 241991

กรมศิลปากร
สำนักหอสมุดแห่งชาติ วิทยาลัยครูพระนครราชสีมา สมเด็จพระเจ้าลูกเธอ เจ้าฟ้าจุฬาภรณวลัยลักษณ์ อัครราชกุมารี

อภินันทนาการ

จาก

คุณบรรพต เชิดชัย

อู่เชิดชัยวัดทุ่งสว่าง นครราชสีมา

อภินันทนาการ

จาก

คุณเลอพงษ์ พัฒนจิตวิไล

ห้างหุ้นส่วนจำกัดราชายนต์

ผู้แทนจำหน่ายรถยนต์ มาสด้า วอลโว่

เลขที่ ๖๒๐—๖๒๖ ถนนมิตรภาพ อ. เมืองนครราชสีมา จ. นครราชสีมา

โทร. 242916, 241850, 241859

กรมศิลปากร
หอสมุดแห่งชาติ สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี

อภินันทนาการ

จาก

ห้างหุ้นส่วนจำกัดสหศิลปการช่าง

๕๘/๔ ถนนมิตรภาพ ต. ในเมือง

อ. เมือง จ. นครราชสีมา

โทร. 241169

242942

อภินันทนาการ

จาก

ร้านศรีเชียงพานิช

ตัวแทนจำหน่ายยาปราบศัตรูพืช

เลขที่ ๘ ถนนพลแสน ต. ในเมือง

อ. เมือง จ. นครราชสีมา

โทร. 241876

242141

กรมศิลปากร หอสมุดแห่งชาติ ฉลิมพระเกียรติ นครราชสีมา

ขอแสดงความยินดี

ในโอกาสที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ได้ทำพิธีเปิดอาคารหลังใหม่

ในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

จาก

ธนาคารกรุงไทย จำกัด สาขาปากช่อง

ธนาคารพาณิชย์ของรัฐบาล

"ซื่อสัตย์ มั่นคง ซื่อตรงต่อประชาชน"

อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

ขอแสดงความยินดี

ในโอกาสที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ได้ทำพิธีเปิดอาคารหลังใหม่

ในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

จาก

ห้างสหยนต์อะไหล่ (สาขาโคราช)

เลขที่ ๕/๑—๓ มุมสามเหลี่ยมถนนมิตรภาพ

ทางแยกสายไปขอนแก่น อ. เมือง จ. นครราชสีมา

โทร. 241154—241641

ขอแสดงความยินดี

ในโอกาสที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ได้ทำพิธีเปิดอาคารหลังใหม่

ในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

จาก

ธนาคารกรุงไทย จำกัด สาขาปากช่อง

ธนาคารพาณิชย์ของรัฐบาล

"ซื่อสัตย์ มั่นคง ซื่อตรงต่อประชาชน"

อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

ขอแสดงความยินดี

ในโอกาสที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ได้ทำพิธีเปิดอาคารหลังใหม่

ในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

จาก

ห้างสหยนต์อะไหล่ (สาขาโคราช)

เลขที่ ๕/๑–๓ มุมสามเหลี่ยมถนนมิตรภาพ

ทางแยกสายไปขอนแก่น อ. เมือง จ. นครราชสีมา

โทร. 241154–241641



ขอแสดงความยินดีในโอกาสที่
สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ได้อาคารหลังใหม่
และทำพิธีเปิดในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓
จาก

ธนาคารทหารไทย จำกัด

รับใช้ประชาชน
สาขานครราชสีมา
๓๑๙ ถนนมิตรภาพ ต. ในเมือง อ. เมือง จ. นครราชสีมา
โทร. 242886, 243898

บริษัท สุราทิพย์รังสิมา จำกัด (มหาชน)

เลขที่ ๖๗ ถนนจอมสุรางค์ยาตร์ ต. ในเมือง อ. เมือง จ. นครราชสีมา

โทร. 241640, 244923

ผู้จำหน่ายสุราหงส์ทอง สุราพิเศษ ๓๕ ดีกรี

สุราหงส์ทอง เบ็นเหล้าดีของนครราชสีมา รสกลมกล่อม

ราคาประหยัด บริการพิเศษสำหรับงานแต่งงาน งานสังสรรค์

ขอแสดงความยินดี

ในโอกาสที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ได้ทำพิธีเบิดอาคารหลังใหม่

ในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

จาก

ธนาคารกรุงไทย จำกัด สาขานครราชสีมา

ธนาคารพานิชย์ของรัฐบาล

ซื่อสัต์ มั่นคง ซื่อตรงต่อประชาชน

๒๔๙ ถ. โพธิ์กลาง โทร. 241002
242314
243279
243299

ขอแสดงความยินดี

ในโอกาสที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ได้ทำพิธีเบิดอาคารหลังใหม่

ในวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๓

จาก

ธนาคารศรีนคร จำกัด

สาขานครราชสีมา

เมียคือศรีบ้าน ธนาคารคือศรีนคร

๔๐—๔๒ ถ. สุรนารี โทร. 242560
242904

อภินันทนาการ

จาก

นายจรัล พูนธเนศ

บริษัท ค้าพืชผลโคราช

ถนนราชสีมา–โชคชัย

ตำบลหัวทะเล อำเภอเมือง

จังหวัดนครราชสีมา โทร. 242328, 241125

อภินันทนาการ

จาก

ทองทวีแทรคเตอร์

ตัวแทนจำหน่ายอะไหล่

ไดมัสสุ

โคลท์

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
หอสมุดแห่งชาติเฉลิมพระเกียรติ ร.๙ บดรราชสุมาลี

กรมศิลปากร
หอสมุดแห่งชาติเฉลิมพระเกียรติ ร.๙ นครราชสีมา

พิมพ์ที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป. สัมพันธ์พาณิชย์ ๑๐๓๐/๘–๙ ถนนนครไชยศรี กรุงเทพฯ โทร. ๒๔๑๒๘
นายประวิทย์ มาสกุลรัตน์ ผู้พิมพ์ผู้โฆษณา พ.ศ. ๒๕๒๓

กรมศิลปากร
หอสมุดแห่งชาติเฉลิมพระเกียรติ ร.๙ นครราชสีมา