

ปัญหากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก¹

วรินทร์ ประสาธะเท²

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก กฎหมาย ระเบียบ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก แล้วได้นำมาวิเคราะห์ปัญหากฎหมายและหาแนวทางแก้ไขปัญหา ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก โดยพบว่า ในทางปฏิบัติยังมีปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ไม่ว่าจะเป็นปัญหาเกี่ยวกับตัวทายาทกรณีที่ทายาทไม่สามารถตกลงกันได้ซึ่งอาจเกิดจากการทะเลาะกัน หรือมีปัญหาด้านความไม่พร้อมที่จะมาขอจดทะเบียนเพราะติดธุระ หรืออยู่ไกลกันติดต่อกันไม่ได้ อยู่ต่างประเทศหรือแม้แต่สูญหายไป หรือเหตุขัดข้องจากบุคคลภายนอกที่อ้างสิทธิครอบครองในที่ดิน หรือปัญหาอุปสรรคในขั้นตอนการขอจดทะเบียนโอนมรดก กรณีไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาประกอบการยื่นคำขอได้ เนื่องจากบุคคลอื่นที่ยึดถือไว้ หรือไม่ว่าจะเป็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้จัดการมรดกที่มีสิทธิรับมรดกอื่นไม่ได้รับรู้ถึงการขอรับโอนมรดก หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ที่ผู้จัดการมรดกได้ทำขึ้น ปัญหาข้อขัดข้องนี้ หลายครั้งทำให้ทายาทต้องรอ ลังเล ไม่แน่ใจว่าจะทำอย่างไร ทำให้เสียเวลาเป็นหลายเดือนหรือเป็นปี ซึ่งบางกรณีจะต้องดำเนินการทางศาลและการดำเนินการนั้นจะต้องใช้เวลานานในการดำเนินการและรอผลการพิจารณา ส่งผลให้เกิดความเสียหายและทำให้มีผู้ได้รับผลกระทบหลายฝ่ายไม่ว่าจะเป็นทายาท ผู้จัดการมรดกหรือบุคคลอื่นที่ได้รับผลกระทบเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน แม้บางกรณีจะมีกฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ หรือมีระเบียบที่เป็นแนวทางแก้ไขปัญหาแล้วก็ตาม แต่อาจจะมีข้อบกพร่องบางประการที่เป็นช่องว่าง ทำให้ยังมีปัญหาเกิดขึ้น อีกทั้งคนส่วนใหญ่ มักจะยังไม่รู้วิธีการที่จะดำเนินการเช่นไร เนื่องจากเป็นเรื่องเฉพาะด้าน เพื่อให้การมีสิทธิในที่ดินเป็นไปอย่างถูกต้อง ไม่เกิดปัญหาตามมาภายหลัง และเพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายที่ต้องการคุ้มครองสิทธิใน

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์พิมพ์ใจ รื่นริง และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ประเทือง ธนิยผล และ รองศาสตราจารย์จุฑพร วงศ์ทองสรรค์

²นักศึกษابริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดขอนแก่น) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ที่ดินให้แก่บุคคลจึงมีประเด็นปัญหาที่ได้นำมาวิเคราะห์เพื่อค้นคว้าหาข้อเสนอแนะและแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหา เพื่อการปรับปรุงกฎหมายต่อไป ดังนี้

1. ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามมาตรา 82 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติว่า “กรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอดจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ขอดจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา 81” กรณีผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายให้กับบุคคลภายนอก โดยอ้างว่าขายเพื่อชำระหนี้กองมรดกหรือนำเงินไปแบ่งปันให้แก่ทายาท ตามมาตรา 72 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติว่า “ผู้ใดประสงค์ที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาของจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71” ซึ่งหมายความว่า มีเพียงคู่กรณีทั้งสองฝ่ายมาของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนทั้งสองฝ่ายแล้ว และนิติกรรมที่คู่กรณีมาของจดทะเบียนนั้นไม่เป็นโมฆะกรรม ก็สามารถดำเนินการตามความประสงค์ของผู้ขอได้เลย กรณีนี้มีปัญหาว่าเมื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการให้ตามคำขอได้เลย หากตรวจสอบเอกสารและสอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายแล้ว นิติกรรมที่ได้มาของจดทะเบียนนั้นไม่เป็นโมฆะกรรม ทั้งนี้ ไม่ต้องประกาศเพื่อให้ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกทราบ หากผู้จัดการมรดกซึ่งมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) แล้ว ขอดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายให้กับบุคคลภายนอก พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วได้ความเป็นการขายทรัพย์มรดกเพื่อนำเงินไปชำระหนี้กองมรดกหรือนำเงินมาแบ่งปันให้กับทายาท สอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายแล้ว นิติกรรมที่ขอดจดทะเบียนไม่เป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการได้ตามมาตรา 72 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องประกาศและไม่จำเป็นต้องให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกมาให้ถ้อยคำยินยอม ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่นนี้ หากผู้จัดการมรดกไม่จัดการทรัพย์มรดกไปในทางที่เป็นประโยชน์แก่กองมรดก หรือมีเจตนาทุจริต ทายาทอื่นที่มีสิทธิรับมรดกก็อาจได้รับความเสียหาย นำไปสู่ปัญหาการฟ้องร้องเพื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียน อีกทั้งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายให้กับบุคคลภายนอกนั้น ย่อมกระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อ

2. ปัญหาการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3ก.) แล้วมีผู้คัดค้านว่าได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กรณีการโต้แย้งคัดค้านมรดกที่ดิน ตามมาตรา 81 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นและให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร” ซึ่งการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับคำคัดค้านไว้พิจารณาตามมาตรา 81 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้นั้น ต้องเป็นกรณีทายาทที่มีสิทธิรับมรดก คัดค้านเรื่องสิทธิในการรับมรดกเท่านั้น หากเป็นการอ้างสิทธิการครอบครอง ซึ่งเป็นการอ้างสิทธิอย่างอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่อาจรับคำคัดค้านไว้พิจารณาและทำการสอบสวนเปรียบเทียบได้ เพราะไม่ใช่เป็นการคัดค้านเรื่องมรดก แต่เป็นการคัดค้านเรื่องสิทธิการครอบครองซึ่งเป็นการอ้างสิทธิอย่างอื่น ทั้งนี้กฎหมายไม่ได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะรับคำโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินอย่างอื่นไว้

ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จะยกคำคัดค้านที่อ้างการครอบครอง หากผู้คัดค้านเห็นว่าตนมีสิทธิดีกว่าเพราะเป็นผู้ครอบครองและมีสิทธิครอบครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ ก็จะแนะนำให้ยื่นคำขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 โดยหากการขอรับโอนมรดกพร้อมจะจดทะเบียนได้ก็ให้จดทะเบียนโอนมรดกต่อไปได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา 1367 หรือไม่ แต่ถ้าได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา 1367 แล้ว คำขอรับมรดกย่อมถูกยกเลิกไปในตัว เพราะไม่มีชื่อเจ้ามรดกเป็นเจ้าของ น.ส.3 ในทางทะเบียนแล้ว กรณีนี้มีปัญหาว่าเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำคัดค้านไว้พิจารณาเพื่อทำการสอบสวนเปรียบเทียบ และให้ระงับการจดทะเบียนไว้ในระหว่างที่มีการใช้สิทธิทางศาลซึ่งอาจต้องใช้เวลานานในการรอ ผลการพิจารณา หากมีการโอนมรดกไปยังทายาท หรือมีการโอนมรดกไปยังทายาทแล้ว ทายาทได้โอนต่อไปยังบุคคลอื่น แล้วต่อมาปรากฏว่าผู้ได้สิทธิครอบครอง มาขอจดทะเบียนให้ปรากฏสิทธิครอบครอง ย่อมทำให้ผู้รับโอนไปก่อนหน้านี้ได้รับความเสียหาย เช่นนี้ย่อมขัดกับเจตนารมณ์แห่งกฎหมาย ที่ต้องการคุ้มครองสิทธิในที่ดินให้แก่บุคคล

3. ปัญหาการจดทะเบียนผู้จัดการมรดก กรณีผู้จัดการมรดกไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มาขอจดทะเบียนได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่ไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนได้ เนื่องจากอยู่กับบุคคลอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้ยึดถือได้ เนื่องจากมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ แตกต่างจากกรณีขอรับมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือได้

ในทางปฏิบัติถ้าผู้จัดการมรดกไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนได้ หากผู้จัดการมรดกประสงค์จะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทด้วยก็ควรให้ยกเลิกคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก แล้วให้ทายาทยื่นคำขอรับมรดกตามมาตรา 81 และให้ผู้จัดการมรดกให้คำยินยอมไว้ ซึ่งเมื่อดำเนินการตามวิธีนี้เจ้าพนักงานที่ดินก็จะเรียกโฉนดที่ดินจากผู้ที่ยึดถือได้ กรณีนี้มีปัญหาว่า ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกอาจไม่สะดวกที่จะยื่นคำขอรับมรดกตามมาตรา 81 ได้เหมือนกันทุกกรณี เนื่องจากมีเหตุแห่งความจำเป็นที่แตกต่างกัน จึงจำเป็นต้องอาศัยผู้จัดการมรดกเพื่อมาช่วยจัดการทรัพย์สินมรดก หากต้องขอรับมรดกตามมาตรา 81 ย่อมขัดต่อเจตนาของทายาท และอาจทำให้เกิดปัญหาการโอนมรดก

จากการศึกษาวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกข้างต้น เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น จึงขอเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ขอเสนอแนวทางแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 82 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นดังนี้

มาตรา 82 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้ว่า

“ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวให้แก่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกซึ่งปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้วขอจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ โดยไม่ต้องมีประกาศตามมาตรา 81”

ขอแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 82 วรรคสอง ใหม่ดังนี้

“ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่ออยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือปรากฏชื่อในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แล้ว ขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิในที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวหรือขอจดทะเบียนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาทหรือขอจดทะเบียนขายที่ดินหรือขอจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดินดังกล่าวหรือขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์อื่นเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐานและนิติกรรมที่คู่กรณีขอจดทะเบียนไม่เป็นโมฆะกรรม ให้ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้อยู่ตามความประสงค์ พร้อมทั้งประกาศการจดทะเบียนโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ และจัดส่งประกาศให้สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่แห่งละ 1 ฉบับ เพื่อให้ทราบโดยทั่วกัน”

2. ปัญหาการขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน น.ส.3 แล้วมีผู้คัดค้านว่าได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ขอเสนอแนวทางแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 81 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นดังนี้

มาตรา 81 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้ว่า

“ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นและให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร”

ขอแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 81 วรรคสาม ใหม่ดังนี้

“ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้แก่ หรือมีผู้ใดได้แก่เกี่ยวกับสิทธิในที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นและให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร”

3. ปัญหาการจดทะเบียนผู้จัดการมรดก กรณีผู้จัดการมรดกไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ขอเสนอแนวทางแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 82 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นดังนี้

มาตรา 82 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้ว่า

“ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา 81 วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้ใดได้แก่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น หรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้แต่ถ้ามีผู้ใดได้แก่ก็ให้รอเรื่องไว้และแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น”

ขอแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 82 วรรคแรก ใหม่ดังนี้

“ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้ ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่น

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา 81 วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้ใดโต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้แต่ถ้ามีผู้โต้แย้ง ก็ให้รอเรื่องไว้และแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น”

เอกสารอ้างอิง

กรมที่ดิน. การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน: 114 ปีกรมที่ดิน. กรุงเทพมหานคร: กองการพิมพ์ กรมที่ดิน, 2558.

กรมที่ดิน. สำนักมาตรฐานการทะเบียน. แนวคำวินิจฉัยของกรมที่ดิน เรื่องการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก. กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียน, 2551.

บรรเจิด สิงคะเนติ. หลักพื้นฐานเกี่ยวกับสิทธิเสรีภาพและศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2558

บวรศักดิ์ อุวรรณโณ และ มานิตย์ จุ่มปา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยมรดก. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2548.