


การออกเอกสารสิทธิในที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
ศึกษาเฉพาะกรณีการเพิกถอนโฉนดที่ดิน



นางสาวพรทิพย์ จุลมูล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

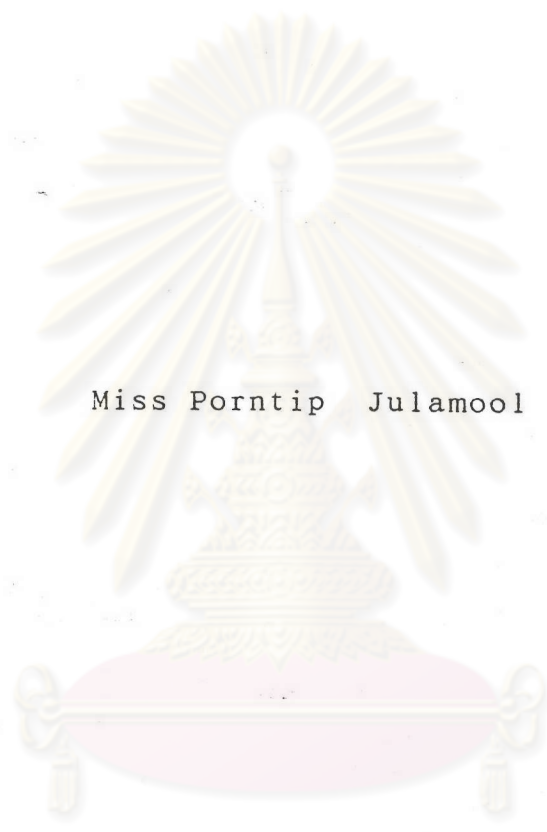
พ.ศ. 2536

ISBN 974-583-161-1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I14062578

THE ISSUANCE OF LAND RIGHT CERTIFICATE UNLAWFULLY:
A CASE STUDY OF LAND TITLE DEED CANCELLATION



Miss Porntip Julamool

A Thesis Submitted in partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Laws
Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University


1993

ISBN 974-583-161-1


หัวข้อวิทยานิพนธ์ การออกเอกสารสิทธิในที่ดินรดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
ศึกษา เฉพาะกรณีการเพิกถอนโฉนดที่ดิน
โดย นางสาวพรทิพย์ จุลมูล
ภาควิชา นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชูติวงศ์



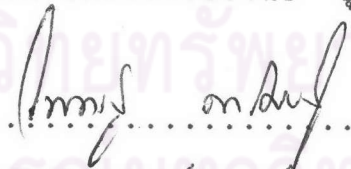
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

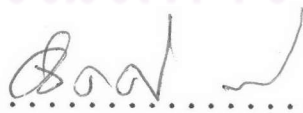

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรารักษ์)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์วีระพงษ์ บุญธัญญาส)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชูติวงศ์)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์)


..... กรรมการ
(อาจารย์จิตติ เจริญณา)


..... กรรมการ
(อาจารย์ว่าที่ ร.ต.สัจชัย วิจักขณะ)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

พรทิพย์ จุลมูล : การออกเอกสารสิทธิโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย : ศึกษาเฉพาะกรณี
เพิกถอนโฉนดที่ดิน (THE ISSUANCE OF LAND RIGHT CERTIFICATE UNLAWFULLY :
A CASE STUDY OF LAND TITLE DEED CANCELLATION) อ.ที่ปรึกษา : ผศ.วานิช
ชูติวงศ์, 206 หน้า. ISBN 974-583-161-1

การออกเอกสารสิทธิในที่ดินในประเทศไทยตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันมีหลายประเภทด้วยกัน ออกมาโดยมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน โฉนดที่ดิน เป็นหลักฐานแสดงความมีกรรมสิทธิในที่ดินที่สำคัญ ประกอบกับที่ดินมีราคาสูงขึ้นทุกวัน ความต้องการจะได้ เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีหลักฐาน เป็นโฉนดที่ดินจึงเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นเหตุให้มีการนำวิธีการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายมาใช้ในการออกโฉนดที่ดิน

จากการศึกษาพบว่า ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการออกเอกสารสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เปิดโอกาสให้ผู้ปฏิบัติที่ไม่สุจริตใช้เป็นช่องทางในการออกเอกสารสิทธิโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีการออกโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินที่ออกมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ย่อมไม่ก่อให้เกิดกรรมสิทธิ์หรือสิทธิใด ๆ แก่ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นอกจาก เมื่อ เกิดมีกรณีเพิกถอนตามคำสั่งศาลหรืออธิบดีกรมที่ดิน จึงจะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายในทางละเมิดกับ เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินและกรมที่ดิน

แนวทางแก้ไขการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย คือ ต้องให้มีการปรับปรุงแก้ไขระเบียบปฏิบัติและข้อกฎหมายให้มีความรัดกุม จัดให้คณะกรรมการซึ่งมีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องและควบคุม จัดให้มีศูนย์ข้อมูลที่ดินเพื่อจัดเก็บรายละเอียดของที่ดิน และจัดให้มีการประสานงานระหว่างหน่วยงานในการดำเนินงานออกโฉนดที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา นิติศาสตร์
สาขาวิชา นิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2535

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C170596 : MAJOR LAW

KEY WORD: LAND TITLE DEED / CANCELLATION

PORNTIP JULAMOO : THE ISSUANCE OF LAND RIGHT CERTIFICATE

UNLAWFULLY : A CASE STUDY OF LAND TITLE DEED CANCELLATION :

THESIS ADVISOR : ASST. PROF. WANIT CHUTIWONG. 206 pp. ISBN

974-583-161-1

There are several types of land right documents in Thailand and each serves different purposes. A title deed is one of such documents and is considered to be an essential proof of ownership of land. Since the land price is going up steadily and the need to obtain land with title deed seems to be increasing, this somehow leads to an unpleasant situation where someone attempts to illegally issue title deeds.

The study shows rules and practices in the course of land right issuance under the Land Code B.E 2497 still have some loopholes and unfortunately may allow illegal issuance of land right documents, especially in case of title deed.

Illegal title deeds do not give any right to the named owners. Save where the deeds have been revoked by an order of the court or the director-general of the Land Department, the named owners will have no right of action against the official concerned or the Land Department.

In order to solve the problem, it is suitable that the following measures should be taken First, the rules and practices concerning land right issuance should be improved. Secondly, a committee should be set up to be in charge of such issuance. Lastly, there should be a land information office to keep details of land and to co-ordinate the officers concerned so that the process of title deed issuance can be made efficiently.

ศูนย์บริการทนายความ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา.....นิติศาสตร์.....

ลายมือชื่อนิติ.....*Ph-9*.....

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....*Chutiwong*.....

ปีการศึกษา.....2535.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....*5*.....



กิตติกรรมประกาศ

ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชูติวงศ์ อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์วีระพงษ์ บุญธัญญาส รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ ท่านอาจารย์จิตติ เจริญญา ท่านอาจารย์นิกร เวชภูติ (รองอธิบดีกรมที่ดิน) ท่านอาจารย์ว่าที่ ร.ต.สัญญาชัย วิจักขณะ (ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญกรมที่ดิน) ที่ได้ให้ความเมตตาแก่ข้าพเจ้าในการทําวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ทั้งได้ให้คำชี้แนะอันมีค่ายิ่ง มิฉะนั้นวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จักมีอาจสำเร็จลุล่วงลงได้เลย

ขอขอบพระคุณท่านรองเชาว์ รัตนสุตวาท (รองอธิบดี กรมที่ดิน) ท่านรองสมชัย เศรษฐเกียรติ (รองอธิบดี กรมที่ดิน) คุณนิยม ต้นเจริญ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี) คุณสารช นิลเขต (หัวหน้าฝ่ายควบคุมการออกโฉนดที่ดิน กองหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน) คุณอรสา เย็นสาราญ (หัวหน้างานควบคุมการออกโฉนดที่ดิน 1 กองหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน) ที่กรุณาและให้ความเมตตาให้ข้าพเจ้าได้มีโอกาสทําวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ขึ้นมา

ขอขอบคุณผู้ร่วมงานทุกท่านในฝ่ายควบคุมการออกโฉนดที่ดิน กองหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน คุณชาญพิชญ์ สมบูรณ์ (นิติกร 4 กองนิติการ) เจ้าหน้าที่ห้องสมุด เจ้าหน้าที่ห้องเลขานุการบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้ความช่วยเหลือในการค้นคว้าหาข้อมูลในการทําวิทยานิพนธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คุณเสมอแฉะ เสนเนียม คุณวชิรา ศรีมีชัย คุณภารณี ประกาศเกตุการ คุณเทวินทร์ จุลมูล เพื่อน ๆ และญาติพี่น้องทุกท่าน ที่ให้ความช่วยเหลือในทุก ๆ ด้าน และให้กำลังใจแก่ข้าพเจ้า ในการทําวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มาโดยตลอด

ท้ายที่สุดนี้ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดาของข้าพเจ้าที่ให้ความรัก ความเมตตาและเสียสละทุกสิ่งทุกอย่างแก่ข้าพเจ้าเสมอมา และขอระลึกถึงพระคุณของครูบาอาจารย์ทั้งหลายในอดีตและปัจจุบัน ตลอดจนผู้มีพระคุณแก่ข้าพเจ้าทุกท่าน

พรทิพย์ จุลมูล

สารบัญ



หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
กิตติกรรมประกาศ	ณ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	6
ขอบเขตของการวิจัย	7
วิธีดำเนินการวิจัย	7
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย	7
คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย	8
บทที่ 2 การออกเอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน	9
2.1 ประวัติการออกเอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน	
ในประเทศไทย	9
2.1.1 สมัยกรุงศรีอยุธยา	10
2.1.2 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น -	
พ.ศ. 2497	13
2.1.3 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตั้งแต่	
พ.ศ. 2497 - ปัจจุบัน	48

3.5	ปัญหาอุปสรรคและข้อขัดข้องที่เกิดขึ้นในการดำเนินการ เพิกถอน.....	168
3.6	ผลทางกฎหมายภายหลังการเพิกถอน.....	171
บทที่ 4	แนวทางการแก้ไขและป้องกันการออกโฉนดที่ดินโดยไม่ชอบ ด้วยกฎหมาย.....	173
4.1	นโยบายของรัฐ.....	173
4.2	มาตรการทางกฎหมาย.....	178
4.2.1	มาตรการทางนิติบัญญัติ.....	178
4.2.2	มาตรการเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมาย.....	180
4.2.3	มาตรการป้องกันและปราบปรามการกระทำ ความผิด.....	182
4.3	หน่วยงานที่รับผิดชอบ.....	182
บทที่ 5	บทสรุปและเสนอแนะ.....	186
	บรรณานุกรม.....	190
	ภาคผนวก.....	194
	ประวัติผู้เขียน.....	206

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย