หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหากฎหมายการออกเอกสารสิทธิที่ดินบนเกาะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537)
คำสำคัญ	ปัญหาการออกเอกสารสิทธิที่ดินบนเกาะ
ชื่อนักศึกษา	ไชยา วิสุทธิปราณี
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ประทีป ทับอัตตานนท์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์ สุวิทย์ นิ่มน้อย
ระดับการศึกษา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะ	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
พ.ศ.	2552

บทคัดย่อ

การออกเอกสารสิทธิที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันคือโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นปัญหาสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากภาครัฐและเอกชนมีวัตถุประสงค์ตรงกันในการต้องการให้รัฐเร่งรัดออกเอกสารสิทธิในที่ดินให้กับประชาชนผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินโดยเร่งด่วนเพื่อรับรองคุ้มครองสิทธิเจ้าของที่ดิน เป็นการป้องกันการโต้แย้งสิทธิในทรัพย์สินและเพื่อเป็นหลักทรัพย์ในการประกอบอาชีพของประชาชนแต่ด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการออกเอกสารสิทธิที่ดิน ซึ่งบัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินและประมวลกฎหมายที่ดิน ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติประกอบกับกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ กฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดิน เป็นต้น ทำให้เกิดปัญหาในการออกเอกสารสิทธิให้กับประชาชน ซึ่งครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน

วิทยานิพนธ์นี้มุ่งศึกษาปัญหาการออกโฉนดที่ดินที่ดินบนเกาะ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าวตามข้อ 14 (3) กำหนดเงื่อนไขเด็ดขาดว่าห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่เกาะที่ไม่มีหลักฐานแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ใบจองใบเหยียบย่ำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้วจึงเป็นการตัดสิทธิผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่เปิดโอกาสให้มีการพิสูจน์สิทธิในที่ดินนั้นๆ ในการที่จะขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้เหมือนเช่นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินที่มิใช่ที่เกาะ เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้

SPU CHONBURI

ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินบนเกาะ ซึ่งผลของการออกกฎกระทรวงดังกล่าวเท่ากับเป็นการยกเลิกมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปโดยปริยายสำหรับที่ดินบนเกาะ

จากการศึกษาพบว่าโดยปกติทั่วไปหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขในการออกเอกสารสิทธิที่ดิน หากเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามระเบียบ กฎหมาย โดยเคร่งครัดแล้วก็มิใช่เรื่องง่ายๆ ในการพิจารณาออกเอกสารสิทธิที่ดินแต่ละแปลงตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินบนเกาะ ซึ่งโดยสภาพภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นภูเขาหรือเขตปริมณฑลรอบเขา 40 เมตรหรือที่มีความลาดชันเกินร้อยละ 35 หรือบางเกาะอาจอยู่ในเขตของป่าไม้หรือเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งที่ดินลักษณะดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การออกเอกสารสิทธิอยู่แล้ว

ดังนั้น การที่รัฐออกกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) มากำหนดเงื่อนไขเด็ดขาดจึงเป็นการตัดสิทธิประชาชนผู้ครอบครองที่ดินบนเกาะมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินในการที่จะขอออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งที่ก่อนมีกฎกระทรวงดังกล่าวสามารถดำเนินการได้จึงเป็นการไม่ยุติธรรมสำหรับประชาชน อีกทั้งกฎกระทรวงนี้ยังเป็นการยกเลิกมาตรา 59 ทวิ มิให้ใช้สำหรับที่ดินบนเกาะโดยปริยายเห็นควรแก้ไขกฎกระทรวงดังกล่าว เพื่อความเป็นธรรมและเปิดโอกาสให้ประชาชนได้พิสูจน์สิทธิของตน ตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นเดียวกับผู้ครอบครองที่ดินทั่วไป

SPU CHONBURI

Thesis Title	Legal Problems On The Title Document Issuance Of The Land On Island According To The Ministerial Regulation No.43 Of B.E.2537
Keyword	Difficulty For Issuance of Land Title Deed On The Island
Student	Chaiya Wisoottipranee
Thesis Advisor	Assistant Professor Pratheep Thabattanont
Thesis Co-advisor	Associate Professor Suwit Nimnoi
Level of Study	Master of Laws
Faculty	Graduate School, Sripatum University Chonburi Campus
Year	2009

ABSTRACT

Issuance of Land Title Deed under the provision of the Land Code, at present are Land Title Deed (The Thai word : Chanode – tee - din) and the Certificate of Utilization, is the important problem because both state sector and private sector have the same objective in urging the state to issue Land Title Deed to the citizen and the possessors to certify and protect the right of the land owner to prevent the dispute of the right on the property and to be the security in earning the living of the citizen, but due to the procedures, methods and conditions in issuance of Land Title Deed which prescribed in the Land Code, Ministerial Regulations which issued under the provision of the Act to use the Land Code, the Land Code, Regulation of National Land Management Committee together with other related laws such as Civil and Commercial Code, Forestry Act, Land Management Act etc. which caused problem in issuance of Land Title Deed for the people which possessed and utilized the land before the Land Code.

This Thesis aims to study the problem of issuance Land Title Deed on the island in according with the aforesaid Ministerial Regulation No.43 in Clause 14 (3) specified the absolute condition not to issue Land Title Deed for the land on the island which have no evidences for Possession Certificate (Sor.Khor. 1), Pre-emption Certificate, Squatter's Certificate, Certificate of Utilization, Title Deed Seal, Reclaimed Title Deed Seal which disqualify the right of the possessor who utilized the land before the enforcement of the Land Code, which not giving the chances to proof the right in the land for issuing the title deed in accordance with Section 59 Bi.

SPU CHONBURI

of the Land Code as well as those who possessed and utilized the land which is not the island, which is unfair for them. The result of issuing the aforesaid Ministerial Regulation is that Section 59 Bi. of the Land Code for the land on the island is implicitly repealed.

This study has found that procedures, methods, and conditions for issuance land title deed are normally not easy if the officers proceed in accordance with regulation and law strictly to consider for issuance each plot of land title deed in accordance with Section 59 Bi. Of the Land Code, especially land on the island which the landscape majority composed of hills and mountain or 40 meters territory around the mountain or the area which elevation is exceeding 35 percent or some island may be in the forest or Reformation Area for Agriculture which those land are not in the meaning for issuance of the Title Deed.

The issuance of Ministerial Regulation No.43 (B.E.2537 (A.D.1994)) to specify the absolute condition is to disqualify the citizen who possessed the land on the island before the Land Code to apply for issuance the title deed in accordance with Section 59 Bi. Of the Land Code, even though they can do before. This is unfair for the citizen and, moreover, this Ministerial Regulation is to repeal Section 59 Bi. which means not to enforce implicitly for the land on the island. Therefore, the above mentioned Ministerial Regulation should be amended for justification and give the chance to the public to proof their right in accordance with Section 59 Bi. Of the Land Code as well as general land possessor.

SPU CHONBURI