

ห้องสมุดงานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ



249542



การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดย
ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ELECTRONIC LAND ADMINISTRATION SYSTEM IN LAND REGISTRIES

เกษกาญจน์ อัจฉิต

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยสุโขทัยธำมาศ

พ.ศ. 2554

60025 39 54

ห้องสมุดงานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ



249542

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดย
ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร



เกษกาญจน์ อิมจิตร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

พ.ศ. 2554

Electronic Land Administration System in Land Registries

Ketkarn Imjit

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School, Dhurakij Pundit University

2011



ใบรับรองวิทยานิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

เสนอโดย เกษกาญจน์ อิ่มจิตร

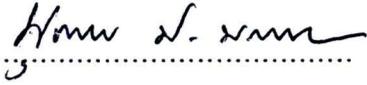
สาขาวิชา นิติศาสตร์ หมวดวิชา กฎหมายเอกชนและกฎหมายธุรกิจ

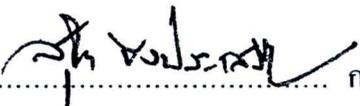
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี

ได้พิจารณาเห็นชอบโดยคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้ว

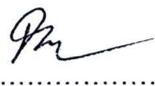

..... ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร.ธีระ ศรีธรรมรักษ์)


..... กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์
(รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์นุชทิพย์ ป.บรรจงศิลป์)


..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.สุจิต จงประเสริฐ)

บัณฑิตวิทยาลัยรับรองแล้ว

 
..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.ธนิดา จิตรน้อมรัตน์)

วันที่ 31 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2564

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
ชื่อผู้เขียน	เกษกาญจน์ อิมจิตร
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2553

บทคัดย่อ

249542

ประเทศไทยเริ่มนำระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้เป็นครั้งแรกในประเทศไทย เมื่อปี พ.ศ. 2549 โดยนำมาใช้ในการจัดเก็บข้อมูลทะเบียนที่ดินและข้อมูลแผนที่ที่ดินเข้าด้วยกัน ซึ่งได้แก่ ข้อมูลเชิงอักษร ข้อมูลเชิงพื้นที่ และข้อมูลเชิงภาพลักษณ์ โดยทำการเชื่อมต่อข้อมูลที่ดินทั้งหมดเข้ากับศูนย์ข้อมูลหลักด้วยระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้

ซึ่งผู้เขียนได้ทำการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีจากต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศแคนาดา ประเทศนิวซีแลนด์ ประเทศอังกฤษ ประเทศญี่ปุ่น ประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศออสเตรเลีย และประเทศสิงคโปร์มาปรับใช้กับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของประเทศไทย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เมื่อเจ้าหน้าที่รับคำขอแล้วจะเรียกข้อมูลที่ดินจากศูนย์ข้อมูลหลักโดยใช้รหัสผ่าน เมื่อได้ข้อมูลถูกต้องตรงกับที่ดินและแปลงที่ดินที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการสอบสวนสิทธิ คิดค่าธรรมเนียมภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลแล้วจะส่งข้อมูลทั้งหมดไปทำการจดทะเบียนต่อและจะทำการบันทึกข้อมูลลงในระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลที่ได้ทำการจดทะเบียนนี้จะถูกบันทึกในรูปแบบไฟล์เอกสาร สามารถใช้แทนการเก็บข้อมูลด้วยกระดาษได้เป็นอย่างดี ซึ่งถือว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ดำเนินการครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว และจะไม่สามารถทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูลต่อได้

การจดทะเบียนโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารเป็นรูปแบบของการจดทะเบียนใหม่ ซึ่งยังไม่มีการใช้ในประเทศไทยมาก่อน การนำเข้าข้อมูลที่ดินเป็นเรื่องยุ่งยากซับซ้อน ประกอบกับเครื่องมือด้านคอมพิวเตอร์ และระบบการสื่อสารมีราคาสูงมากทำให้ต้องใช้งบประมาณมากในการลงทุน จึงควรมีการติดตั้งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยระบบ

249542

เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารตามภูมิภาคที่เป็นเมืองเศรษฐกิจก่อน เช่น เชียงใหม่ อุดรธานี
ขอนแก่น นครราชสีมา อุบลราชธานี พัทยา หัวหิน สงขลา และหาดใหญ่

Thesis Title	Electronic Land Administration System in Land Registries
Author	Ketkarn Imjit
Thesis Advisor	Associate Professor Pinit Thipmanee
Department	Law
Academic Year	2010

ABSTRACT

249542

The electronic land administration system in land registries and the modern cadastral system were first implemented to Thailand in 2006. These systems are a combination of land registration and land map data including text, spatial and image data, which are connected to the main center via the Internet. The system allows land registry officers to process land registries in different land registry offices.

The author studied and implemented concepts and theories from other countries namely Canada, New Zealand, the United Kingdom, Japan, the United States, Australia and Singapore to land registries in Thailand. In the electronic land administration system, land registry officers process requests by retrieving data from the main center using a password to check validity of the data in the requests. After that, personal income tax or corporate income tax was calculated. All data are then recorded in the computer system in a file format that can effectively replace paperwork. Once a land registry is completed, no changes can be done to it.

The electronic land administration system is a new system that has not been implemented in Thailand. Inputting data about land registries is a complicated process. Additionally, computer and communication systems require a big investment. Therefore, the electronic land administration system should be established in big cities such as Chiang Mai, Udon Thani, Khon Kaen, Nakhon Ratchasima, Ubonratchathani, Pattaya, Hua Hin, Songkla and Hat Yai.

กิตติกรรมประกาศ

ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณต่อท่านศาสตราจารย์ ดร.ธีระ ศรีธรรมรักษ์ ที่กรุณาได้รับเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และได้กรุณาสละเวลาอันมีค่ายิ่ง ให้คำแนะนำและชี้แนะแนวทางในการปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอกราบขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์พินิจ ทิพย์มณี ที่กรุณาได้รับเป็นที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ท่านรองศาสตราจารย์นุชทิพย์ ป.บรรจงศิลป์ และท่านอาจารย์ ดร.สุจิต จงประเสริฐ ที่กรุณาได้รับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และกรุณาสละเวลาอันมีค่ายิ่ง ให้คำปรึกษาและคำแนะนำต่างๆ มาตั้งแต่ต้นจนทำให้ผู้เขียนจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้เป็นผลสำเร็จ

ขอขอบพระคุณ บิดามารดาของผู้เขียน คือ คุณประเสริฐ คุณสุพัตรา อิมจิตร และคุณป้าของผู้เขียน คุณภาณี ไชวพันธ์ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณครอบครัวที่ให้การสนับสนุนในการศึกษาเล่าเรียน ให้ความรัก ความอบอุ่นและเป็นกำลังใจให้กับผู้เขียนด้วยดีตลอดมา และท่านได้ให้การอบรมสั่งสอนและให้แนวความคิดและประสบการณ์ต่างๆ กับผู้เขียน จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ตามความมุ่งหมาย

ผู้เขียนขอขอบพระคุณท่านประเสริฐ อิมจิตร เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สาขาอุทุมพรพิสัย เป็นอย่างยิ่งในการให้ความช่วยเหลือและให้คำแนะนำที่ดีเสมอมา และขอขอบพระคุณ คุณบุญเกียรติ มณีศรีเดช คุณวิไลลักษณ์ หนองหว้า คุณนัยรัตน์ เลิศจรูญวัฒน์ และคุณธงชัย โพธิ์น้อย

นอกจากนี้ผู้เขียนขอขอบพระคุณท่านอาจารย์วนิดา บุญรอด ท่านณรงค์ พรหมอยู่ ผู้พิพากษาจังหวัดนครปฐม ท่านเกริกเกียรติ พุทธสถิตย์ ผู้พิพากษาจังหวัดนครปฐม และคุณนุสรา พรหมอยู่ ที่ให้ความอนุเคราะห์และให้ความช่วยเหลือในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ตลอดจนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้แก่ คุณสุทธนา สุนทรสถิตย์ คุณวีระชัย เหลืองประเสริฐ คุณทวี เอี่ยมนาค คุณวันวิ ทองธวัช คุณบุษบา บุตรน้ำเพชร และทุกคนที่ไม่สามารถกล่าวนามจนครบได้

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ หากมีคุณค่าและประโยชน์ต่อการศึกษาอยู่บ้าง ผู้เขียนขอมอบบูชาพระคุณบิดา มารดา คุณครูบาอาจารย์ และผู้มีพระคุณต่อผู้เขียนทุกท่าน ส่วนข้อบกพร่องใดๆ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่ผู้เดียว

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	๗
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	๖
กิตติกรรมประกาศ.....	๖
สารบัญตาราง.....	๗
สารบัญภาพ.....	๗
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	4
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	5
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
2. หลักการและทฤษฎี วิวัฒนาการ ที่มาของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย.....	7
2.1 หลักการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย.....	7
2.2 วิวัฒนาการและแนวคิดการออกโฉนดที่ดิน.....	9
2.2.1 วิวัฒนาการการออกโฉนดที่ดิน.....	9
2.2.2 แนวคิดการออกโฉนดที่ดินของประเทศไทย.....	18
2.3 ความสำคัญของการจดทะเบียนที่ดิน.....	21
2.4 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย.....	21
2.5 ประเภทของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์.....	23
2.5.1 ประเภทของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	23

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.5.2 แบบแห่งนิติกรรมทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (Made in writing and registered by the competent official).....	50
2.6 พัฒนาการของระบบการโอนสิทธิในที่ดินของต่างประเทศ.....	53
2.7 ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.....	56
2.8 วิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.....	67
2.8.1 อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.....	67
2.8.2 ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน โดยระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร.....	70
2.8.3 การสอบสวนก่อนการจดทะเบียน.....	72
2.9 ตัวอย่างกรณีศึกษาของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์โดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงาน ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ และสำนักงานที่ดินเชียงใหม่ สาขาพร้าว.....	73
3. ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทย เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ.....	74
3.1 ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายไทย.....	75
3.1.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	75
3.1.2 ประมวลกฎหมายที่ดิน.....	99
3.1.3 พระราชบัญญัติธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544.....	107
3.1.4 พระราชกฤษฎีกาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์.....	116
3.1.5 กฎกระทรวง.....	122
3.1.6 รายงานการประชุมของกรมที่ดิน.....	123
3.2 ระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายต่างประเทศ.....	128
3.2.1 การจดทะเบียนที่ดินของต่างประเทศ.....	128
3.2.1.1 การจดทะเบียนแบบดีด (Registration of Deeds).....	128
3.2.1.2 การจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์ (Registration of Title).....	131

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.2.2 หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในต่างประเทศ.....	136
3.2.2.1 แบบพิมพ์.....	136
3.2.2.2 การจัดทำสัญญาเพื่อใช้ในการจดทะเบียน.....	137
3.2.2.3 วิธีการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.....	138
3.2.2.4 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.....	139
3.2.2.5 วิธีการเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากร.....	141
3.2.2.6 ระยะเวลาที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.....	142
3.2.2.7 การจัดส่งสัญญาและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้คู่สัญญา.....	143
3.2.2.8 ผู้รับผิดชอบการดำเนินการจดทะเบียนที่ดิน.....	143
3.2.3 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระบบอิเล็กทรอนิกส์ในต่างประเทศ...	145
3.2.3.1 ประเทศแคนาดา.....	145
3.2.3.2 ประเทศนิวซีแลนด์.....	150
3.2.3.3 ประเทศอังกฤษ.....	151
3.2.3.4 ประเทศญี่ปุ่น.....	154
3.2.3.5 ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	155
3.2.3.6 ประเทศออสเตรเลีย.....	156
3.2.3.7 ประเทศสิงคโปร์.....	158
3.3 บทสัมภาษณ์.....	161
4. วิเคราะห์ผลของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร.....	165
4.1 วิเคราะห์อำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71.....	165
4.2 ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในปัจจุบัน.....	168

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

4.3 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์.....	169
4.4 วิเคราะห์ข้อดี และข้อเสียของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยระบบมือ (Manual System).....	174
4.5 วิเคราะห์ข้อดี และข้อเสียของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (Electronic Land Administration System in Land Registries).....	175
4.6 อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ (Power to summon and examine witnesses).....	177
4.7 ผลกระทบต่อวัฒนธรรมองค์กร.....	183
5. สรุปและข้อเสนอแนะ.....	186
5.1 บทสรุป.....	186
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	202
5.3 แนวทางแก้ไข.....	203

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 ตารางเปรียบเทียบระบบอิเล็กทรอนิกส์ของประเทศแคนาดา.....	149
3.2 ตารางเปรียบเทียบระบบอิเล็กทรอนิกส์ของประเทศนิวซีแลนด์และประเทศ อังกฤษ.....	153

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
3.1	118
3.2	160
5.1	194
บรรณานุกรม.....	204
ภาคผนวก.....	214
ประวัติผู้เขียน.....	216