

### มีกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขาย ... ต้อง “ย้ายเจ้าบ้าน” เดิม !

คดีปกครองที่จะนำมาเล่าสู่กันฟังในวันนี้ เป็นเรื่องเกี่ยวกับการใช้อำนาจของนายทะเบียนท้องถิ่น ในการย้ายชื้อบุคคลซึ่งเป็นผู้ซื้อบ้านพร้อมที่ดินเข้าอยู่ในทะเบียนบ้าน โดยอาศัยหลักฐานสัญญาซื้อขายบ้านและที่ดิน ทั้งที่เจ้าบ้านเดิมยังอยู่อาศัยในบ้านและไม่ได้ให้ความยินยอม

โดยผู้ฟ้องคดีรายนี้พักอาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเลขที่ 32/9 ก ในฐานะเจ้าบ้าน โดยมีนาง ธ. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ต่อมา บ้านหลังดังกล่าวถูกบังคับจำนองโดยธนาคารทหารไทยและศาลแพ่งมีคำพิพากษาขับไล่ นาง ธ. และบริวารออกจากบ้านและหลังจากนั้น นาย ส. ได้จดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านหลังดังกล่าวต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน และยื่นคำร้องต่อผู้ถูกฟ้องคดี (นายทะเบียนท้องถิ่น) ขอย้ายที่อยู่ของตนเพื่อเข้าอยู่ในบ้านเลขที่ 32/9 ก ใน “ฐานะเจ้าบ้าน” และยื่นคำร้องขอแก้ไขรายการในทะเบียนบ้านให้ผู้ฟ้องคดีมีสถานะเป็นผู้อาศัย ซึ่งนายทะเบียน ได้ดำเนินการตามคำร้องดังกล่าว

ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีกระทำโดยไม่ชอบด้วยมาตรา 30 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ การทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2534 เพราะนาย ส. ไม่ได้นำสำเนาทะเบียนบ้านและหนังสือยินยอมของเจ้าบ้านที่ย้ายมาแสดง ต่อนายทะเบียนท้องถิ่นและไม่มีโอกาสโต้แย้งการดำเนินการดังกล่าว นอกจากนี้ คดีฟ้องขับไล่ก็ยังไม่ถึงที่สุด

จึงฟ้องศาลปกครองขอให้เพิกถอนคำสั่งของนายทะเบียนท้องถิ่นดังกล่าว

ปัญหาในคดีนี้ก็คือ นายทะเบียนท้องถิ่นมีอำนาจแก้ไขข้อความรายการในทะเบียนบ้านโดยอาศัย สัญญาซื้อขายบ้านพร้อมที่ดินเป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาอนุญาตตามคำร้องของนาย ส. หรือไม่ ? ซึ่งตามมาตรา 30 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2534 ประกอบกับข้อ 89 ของระเบียบ สำนักงานทะเบียนกลาง ว่าด้วยการจัดทำทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2535 กำหนดหลักเกณฑ์การย้ายที่อยู่ไว้ว่า

จะต้องนำสำเนาทะเบียนบ้านพร้อมด้วยคำยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าบ้านที่เข้าไปอยู่ในใหม่แสดงต่อ นายทะเบียนผู้รับแจ้งด้วย

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า หลักเกณฑ์การย้ายที่อยู่ดังกล่าวใช้ในกรณีของการย้ายที่อยู่ตามปกติ ทั่วไป แตกต่างจากกรณีที่มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมบ้าน โดยมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือเปลี่ยนแปลง ผู้มีสิทธิครอบครอง แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์ยังไม่สามารถย้ายเข้าไปพักอาศัยในบ้านหลังดังกล่าวได้ เนื่องจากมีบุคคลอื่น ครอบครองบ้านดังกล่าวอยู่

เมื่อนาย ส. ยื่นคำร้องพร้อมพยานหลักฐานว่าได้ซื้อที่ดินพร้อมบ้าน โดยมีการจดทะเบียนซื้อขาย ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีจึงยอมมีอำนาจที่จะแก้ไขทะเบียนบ้านให้ถูกต้องตรงกับความเป็นจริงได้

แม้คดีที่ธนาคารทหารไทยฟ้องขับไล่ยังไม่ถึงที่สุดเนื่องจากมีการโต้แย้งการได้กรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองปรักษ์ แต่ก็ไม่มีข้อเท็จจริงใดรับฟังได้ว่าผู้ฟ้องคดีมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรือ บ้านดังกล่าวตามความเป็นจริงและมีผลต่อการแก้ไขทะเบียนบ้าน ทั้งผู้โต้แย้งการได้กรรมสิทธิ์ก็ได้ขนย้ายทรัพย์สิน และบริวารออกไปแล้วและการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อมาตรา 33 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ที่มุ่งคุ้มครองเสรีภาพของบุคคลที่อยู่อาศัยและครอบครองเคหสถานไม่ให้มีบุคคลใดเข้าไปในเคหสถานโดยปราศจาก ความยินยอมของผู้ครอบครอง เว้นแต่มีเหตุตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ แตกต่างจากการจัดทำทะเบียนบ้าน ตามพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2534 ที่มุ่งต่อการจัดเก็บข้อมูลด้านประชากรเพื่อประโยชน์ต่อ ทางราชการในการปฏิบัติงาน

เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการย้ายนาย ส. เข้ามาอยู่ในทะเบียนบ้านเลขที่ 32/9 ก และมีสถานภาพเป็นเจ้าบ้านเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย จึง ไม่มีเหตุที่ศาลต้องพิพากษาเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 515/2555)

คดีนี้เป็นบรรทัดฐานการปฏิบัติราชการที่ดีว่า นายทะเบียนท้องถิ่นมีอำนาจตามมาตรา 10 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2534 ในการแก้ไขรายการทะเบียนบ้านโดยอาศัยสัญญาซื้อขายบ้านพร้อมที่ดินที่มีการจดทะเบียนซื้อขายต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้กับผู้ซื้อที่ดินได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้มีชื่อเป็นเจ้าบ้านเดิมซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรือบ้านดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมาย ครับ !

นายปกครอง

---