

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๖๐๒



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอรื้อปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลพนาสารคาม

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลพนาสารคาม ค่วนที่สุด ที่ ฉข ๕๓๓๐๑/๑๖๖๑ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลพนาสารคามแจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) จากนางสาว (ผู้เช่า) ขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น

พื้นที่ ๕๔ ตารางเมตร จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๑๔๔ เลขที่ดิน ๔๓๔ เล่ม ๑๖๒ หน้า ๔๔ ตำบลพนา (ท่าเกวียน) อำเภอพนาสารคาม จังหวัดพะเยา โดยนาง

ผู้จัดการมรดกของนาย (ผู้ให้เช่า) ได้มีหนังสือเป็นหลักฐานเป็นผู้ให้ความยินยอมให้บุคคลดังกล่าว ก่อสร้างอาคารและนำมาขึ้นประกอบคำขออนุญาตฯ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเทศบาลตำบลพนาสารคาม ได้ตรวจสอบและพิจารณาแล้วมีความเห็นเป็นสองฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่า กรณีที่นาง (ผู้ให้เช่า) ผู้จัดการมรดกของนาย (ผู้ให้เช่า) ได้มีหนังสือยินยอมให้นางสาว (ผู้เช่า) ก่อสร้างอาคารบนที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๑๔๔ และนำมาเป็นหลักฐานยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถกระทำได้และใช้เป็นหลักฐานประกอบคำขออนุญาตได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๔ มาตรา ๑๗๒๐ มาตรา ๑๗๒๒ และมาตรา ๑๗๒๔ อันเป็นการกระทำไปตามอำนาจหน้าที่ทั่วไปของผู้จัดการมรดก ในฐานะเป็นผู้แทนตามกฎหมายของทายาท

ฝ่ายที่สองเห็นว่า เมื่อนาย (ผู้ให้เช่า) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินถึงแก่ความตาย ที่ดินรวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ย่อมตกทอดไปยังทายาทหรือผู้รับพินัยกรรม (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๔๔ วรรคแรก ดังนั้น ที่ดินแปลงที่จะก่อสร้างอาคารดังกล่าวนี้จึงตกเป็นของทายาทโดยธรรมของนาย

เจ้าของมรดก การที่นางสาว (ผู้เช่า) จะก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ จึงต้องได้รับความยินยอมจากทายาทของนาย (ผู้ให้เช่า) ทุกคน ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

แน่นอน จะเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลก็ตาม แต่ก็มีหน้าที่ที่จะทำกรอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม (ถ้ามี) และเพื่อจัดการทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๔ จึงไม่อาจที่จะทำคำยินยอมเป็นหนังสือในนามผู้จัดการมรดกยินยอมให้นางสาว

(ผู้เช่า) ก่อสร้างอาคารได้ เว้นแต่พินัยกรรมจะได้อนุญาตไว้หรือได้รับอนุญาตจากศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ความเห็นใดถูกต้อง และหรือมีวิธีการปฏิบัติอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

