

บทความวิชาการ

การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์
ในประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน

Changes in Real Estate Registration Model of the People's
Republic of China

พรวรินทร์ เตโชภาส¹

Pornwarin Techophat²

119 ซอยทวีวัฒนา 19/1, เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10170

119 Soi Thawiwattana 19/1, Thawiwattana District Bangkok 10170

* Corresponding author E-mail: Pornwarin.tec@gmail.com

วันที่รับบทความ : 27 มกราคม 2565 วันที่แก้ไขบทความ : 2 กุมภาพันธ์ 2565

วันที่ตอบรับ : 2 พฤศจิกายน 2565 วันที่เผยแพร่ : 8 ธันวาคม 2565

¹ นางสาวพรวรินทร์ เตโชภาส นักศึกษาปริญญาเอก มหาวิทยาลัยหนานไค ประเทศจีน

² Miss Pornwarin Techophat, Ph.D Candidate, Nankai University, China

บทคัดย่อ

บทความวิชาการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอความเป็นมาของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย เนื่องด้วยปัจจุบันนิติกรรมซื้อขายแลกเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเทศเพิ่มจำนวนมากขึ้น ดังนั้นการจัดทำทะเบียนอสังหาริมทรัพย์จึงมีความสำคัญอย่างมาก เพื่อให้การทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างถูกต้องและสามารถคุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างเหมาะสม

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจุบันหลายประเทศได้จัดทำทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ขึ้น เพื่อสะดวกต่อคู่สัญญาในการตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รวมถึงสิทธิทับซ้อนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแต่ละประเทศมีสภาพเศรษฐกิจ สังคม ระเบียบและกฎหมายต่าง ๆ ที่แตกต่างกัน ทำให้รูปแบบและขอบเขตเนื้อหาของสมุดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเทศนั้นแตกต่างกัน ประเทศจีนในช่วงแรกได้จัดทำสมุดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ต่อมาประเทศจีนได้แก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สะดวกต่อการดำเนินการจดทะเบียนและง่ายต่อการตรวจสอบ กฎหมายใหม่ที่ใช้บังคับกำหนดให้การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ รวมอยู่ในสมุดทะเบียนเดียว ดังกรณี การจดทะเบียนที่ดินและบ้านจะดำเนินการจดทะเบียนแยกกัน โดยที่ดินจะแยกจดทะเบียนไว้ในสมุดทะเบียนหนึ่ง และบ้านจะแยกจดทะเบียนไว้อีกสมุดทะเบียนหนึ่ง ต่อมากฎหมายใหม่ได้รวมการจดทะเบียนที่ดินและบ้านไว้ในทะเบียนเดียวกันรวมเรียกว่าทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสะดวกต่อคู่สัญญาที่ต้องการจดทะเบียนและเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่รับจดทะเบียน

ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะว่า ประเทศไทยสามารถนำรูปแบบและขอบเขตเนื้อหาของทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาทะเบียนที่ดินของประเทศไทยได้

คำสำคัญ: ทะเบียนอสังหาริมทรัพย์, จดทะเบียน, ทรัพย์สิน

ABSTRACT

This academic article aims to present the history of changes in the real estate registration model of the People's Republic of China due to the expanding real estate business in many countries. Therefore, the real estate registration is very important to ensure the proper legal acts relating to real estate and protect the rights of stakeholders appropriately.

The study found that many countries provided the real estate registration in order to facilitate the parties to verify real estate information including the real estate right overlap. However, as each country had different economic, social, rules and regulations, the format and content of its real estate registration book was different. Initially, China provided a real estate registration book based on the real estate type. Later, China amended the real estate registration law to facilitate the registration process and ensure the simple check. The new effective law required that all types of real estate registrations contained in a single register book. For example, in the past, the land and house registrations required separated registration books. Then, a new law allowed the land and house registered collectively in one register book, called real estate registration. Both parties who wished to register and the registrar who was responsible for registration could obtain and grant the registration conveniently.

The author suggests that Thailand applies China's model and content scope of real estate registration to develop Thailand's land registration of Thailand.

Keywords: Real Estate Registration, Registration, Real Rights

1. ความนำ

ทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นโดยหน่วยงานจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้สำหรับบันทึกข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ สถานะของผู้ทรงสิทธิ รวมถึงรายการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินสิทธิต่าง ๆ ซึ่งการเปิดเผยข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเปิดเผยทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ทรงสิทธิ ผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงประชาชนทั่วไปให้สามารถตรวจสอบและคัดลอกได้อย่างสะดวก รวดเร็วจะช่วยให้การทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวดำเนินไปอย่างถูกต้อง และปลอดภัย นอกจากนี้ เนื่องจากทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นเอกสารทางราชการที่จัดทำขึ้นโดยเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย คู่สัญญาจึงสามารถเชื่อในความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลที่บันทึกในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ได้ คู่สัญญาไม่มีภาระหน้าที่อื่นใดเพื่อพิสูจน์ความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลที่บันทึก ซึ่งแม้ว่าข้อมูลเกี่ยวกับผู้ทรงสิทธิหรือรายการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินสิทธิต่าง ๆ ที่บันทึกไว้ในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์จะไม่ถูกต้องตรงกับความจริง แต่หากผู้ใดตกลงเข้าทำนิติกรรมโดยอาศัยข้อมูลในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ โดยเชื่อในความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลที่บันทึกไว้ดังกล่าว จะถือได้ว่าผู้นั้นเข้าทำนิติกรรมโดยสุจริตและย่อมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย

2. ความเป็นมาของทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

ยุคที่การทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ยังมิได้ใช้ระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นทางการ การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทำโดยการส่งมอบการครอบครอง³ ซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้ผู้รับโอนไม่สามารถทราบได้เลยว่าผู้โอนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริงหรือไม่ ทำให้เกิดข้อพิพาทเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ขึ้นได้ง่าย ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องจัดทำระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์

³ Liu Yan, "Study on the Anglo-American Legal System of Real Estate Registration,"

(Doctor of Laws Thesis, In Law School Shandong University China, 2014), 17-18.

ขึ้น เพื่อเป็นการลดข้อพิพาทเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการทำนิติกรรม และเพื่อสร้างความปลอดภัยในการทำนิติกรรมระหว่างคู่สัญญา

อย่างไรก็ดี จากการศึกษาพบว่า นักวิชาการจีนได้แบ่งรูปแบบของระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ การจดทะเบียนแบบติด (Registration of Deeds) การจดทะเบียนสิทธิ (Registration of Right) และการจดทะเบียนแบบทอเรนส์ (Registration of Title)⁴ ซึ่งจากการศึกษายังพบว่า เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพสังคม เศรษฐกิจ และกฎหมายอื่น ๆ ที่ใช้บังคับอยู่ ประเทศจีนมิได้ใช้รูปแบบการจดทะเบียนแบบติด แต่ก็ได้นำเอาการจดทะเบียนสิทธิหรือการจดทะเบียนแบบทอเรนส์มาใช้ทั้งหมด ในประเด็นดังกล่าวนี้ Hu Zhigang เห็นว่า รูปแบบของการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีนเป็นการนำการจดทะเบียนสิทธิและการจดทะเบียนแบบทอเรนส์ทั้ง 2 รูปแบบมาประยุกต์ใช้ ซึ่งจะเห็นได้จากการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จะสำเร็จบริบูรณ์มีผลตามกฎหมายก็ต่อเมื่อได้ทำการจดทะเบียนกับเจ้าหน้าที่⁵ เมื่อการจดทะเบียนถือเป็นปัจจัยหลักในการทำนิติกรรมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย จึงจำเป็นจะต้องมีการจัดทำทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับบันทึกข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และยังสามารถใช้เป็นหลักฐานที่แสดงให้เห็นบุคคลภายนอกทราบถึงการทำนิติกรรมและทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อป้องกันมิให้เกิดสิทธิทับซ้อนอีกด้วย

⁴ Wang Xiaoxian, "Research on China's Real Estate Registration System," <https://wenku.baidu.com/view/fbec6cf0bc1e650e52ea551810a6f524cdblfbcbce.html>. (accessed October 2, 2021).

⁵ Hu Zhigang, "The Current Situation and Defects of China's Real Estate Registration System," *Journal of China Real Estate*, 2 (2006): 65-70.

ในช่วงแรก เนื่องจากระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของจีนใช้รูปแบบการแยกจดทะเบียนตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้ใช้รูปแบบรวมการจดทะเบียน ดังนั้นในการดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์จึงต้องเดินทางไปหลายหน่วยงานเพื่อทำการจดทะเบียน ทำให้หน้าที่ความรับผิดชอบในการรับจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์กระจายไปตามหน่วยงานต่าง ๆ ส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานเกี่ยวกับการรับจดทะเบียนลดลง ในขณะที่เดียวกันยังส่งผลให้ผู้ทรงสิทธิที่ต้องการจดทะเบียนเกิดความไม่สะดวกหลายประการ รวมถึงการตรวจสอบสิทธิทับซ้อนอาจไม่ครอบคลุมเท่าที่ควร

ต่อมาในปี 2013 ประเทศจีนโดย The State Council Executive Meeting ได้มีมติที่จะรวมหน้าที่ความรับผิดชอบในการรับจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ไว้ที่หน่วยงานเดียว รวมถึงการสร้างระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แบบรวมการจดทะเบียน (Unified Real Estate Registration System) ขึ้น ซึ่งภายหลังจากที่ประเทศจีนมีการประกาศใช้ The Provisional Real Estate Registration Regulations และ Rules for the Implementation on Real Estate Registration อย่างเป็นทางการ รวมถึงมีการจัดทำระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แบบรวมการจดทะเบียน ทำให้การดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีนพัฒนารวดเร็วขึ้นอย่างมาก⁶ การสร้างระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แบบรวมการจดทะเบียนนี้ถือเป็นก้าวสำคัญของระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย เนื่องจากการรวมการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ที่แต่เดิมกระจายอยู่ในหลายหน่วยงาน รวมมาไว้ที่หน่วยงานเดียว และให้หน่วยงานเพียงหน่วยงานเดียวเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการรับจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ได้ทุกประเภท

⁶ People's Daily, "People's Daily on Unified Real Estate Registration: It is Difficult to Lift the Beam of Reducing House Prices," *People's Daily*, December 6, 2013, <http://house.jrj.com.cn/2013/12/06060716283600.shtml>. (accessed October 10, 2021).

ปัจจุบันประเทศไทยใช้ระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แบบรวมการจดทะเบียน ซึ่งแม้ประเทศไทยจะถือว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นอสังหาริมทรัพย์สองสิ่งที่เป็นอิสระต่อกัน แต่อย่างไรก็ตามในทางกฎหมายทรัพย์สินที่ดินจะต้องถูกโอนไปพร้อมกับสิ่งปลูกสร้าง ส่งผลให้การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์มิได้แบ่งทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของ อสังหาริมทรัพย์อย่างเช่นในช่วงแรกเริ่ม หากแต่ใช้ทะเบียนแบบรวมเพื่อแสดงให้เห็นถึง ทรัพย์สินและสิทธิต่าง ๆ ที่มีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ผู้เขียนเห็นว่าการที่ประเทศไทยใช้รูปแบบ การรวมการจดทะเบียนดังกล่าวนี้ไม่เพียงแต่จะช่วยคุ้มครองสิทธิของของผู้ทรงสิทธิและทำให้เกิด ความปลอดภัยในการทำนิติกรรมระหว่างคู่สัญญาแล้ว หากแต่ยังช่วยทำให้การทำนิติ กรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นอีกด้วย

3. ทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในปัจจุบัน

การจัดทำทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นนิติกรรมหนึ่งของหน่วยงานรับจดทะเบียน เป็นกรณีที่หน่วยงานรับจดทะเบียนได้นำข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการ เปลี่ยนแปลงของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้เขียนเห็นว่าในการจดทะเบียนที่ข้อมูลลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้น ประเด็นสำคัญ ที่จะต้องพิจารณาได้แก่ ข้อมูลที่จดทะเบียนลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์จะต้องสามารถแสดง ให้เห็นถึงลักษณะสำคัญทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสถานะของทรัพย์สินและสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและชัดเจน เพื่อให้เกิดความสะดวกในการ ตรวจสอบข้อเท็จจริง และเพื่อการตรวจสอบเกิดประสิทธิภาพสูงสุด

ด้านเกณฑ์ในการจัดทำทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการจัดทำทะเบียน อสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ได้แก่ ประเภทที่หนึ่งการจัดทำสมุด ทะเบียนโดยอาศัยตัววัตถุเป็นหลัก (Real Folium) การจัดทำทะเบียนรูปแบบนี้เป็นการใช้ อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักในการจัดทำทะเบียน ประเทศส่วนใหญ่นิยมใช้รูปแบบนี้ในการ จัดทำทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เช่น ญี่ปุ่น เยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ ไต้หวัน รวมถึงประเทศ ไทย เป็นต้น ประเภทที่สองการจัดทำสมุดทะเบียนโดยอาศัยตัวบุคคลเป็นหลัก (Personal

Folium) การจัดทำทะเบียนรูปแบบนี้จะอาศัยลำดับก่อนหลังในการจดทะเบียนของผู้ทรงสิทธิเป็นหลัก มิได้อาศัยตัวอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักในการทำทะเบียน การจัดทำทะเบียนรูปแบบนี้พบมากในประเทศที่ใช้ระบบการจดทะเบียนแบบติดและระบบการจดทะเบียนแบบเทอร์เรนส์⁷

การจัดทำทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศจีนนั้น ประเทศจีนได้อาศัยตัววัตถุ (อสังหาริมทรัพย์) เป็นหลักในการจัดทำทะเบียน โดยจะมีการบันทึกการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รวมไว้ด้วยกันในทะเบียน ผู้เขียนเห็นว่าการที่ประเทศจีนใช้รูปแบบการจัดทำทะเบียนที่อาศัยตัววัตถุ (อสังหาริมทรัพย์) เป็นหลักในการทำทะเบียนนั้นมีเหตุผลหลักอยู่ 2 ประการได้แก่ ประการแรก ที่ดินในประเทศจีนเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ ประชาชนทั่วไปไม่สามารถซื้อขายหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ หากแต่มีเพียงสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ไม่มีความจำเป็นต้องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ดังนั้นจึงไม่มีเหตุผลอันสมควรที่จะต้องใช้การจัดทำทะเบียนโดยอาศัยตัวบุคคลเป็นหลัก ประการที่สอง การจัดทำทะเบียนโดยอาศัยตัวบุคคลเป็นหลักนั้นไม่เอื้อต่อการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ทรงสิทธิ เนื่องจากอาจทำให้ข้อมูลส่วนบุคคลหรือข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยสู่บุคคลภายนอกได้โดยง่าย⁸ ด้วยสาเหตุดังกล่าวนี้ประเทศจีนจึงเลือกใช้รูปแบบการจัดทำทะเบียนโดยอาศัยตัววัตถุเป็นหลัก เพราะสามารถสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน และไม่ก่อให้เกิดการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล

⁷ Cheng Xiao, "Research on Real Estate Register," *Journal of Tsinghua Law* 4, (2007): 64-81.

⁸ Xu Xi, "Research on legal issues of real estate register," (Master of Laws Thesis, In law School Heilongjiang University China, 2016).

ทั้งนี้ จากที่ได้กล่าวมาข้างต้น เนื่องจากประชาชนในประเทศจีนไม่สามารถทำนิติกรรมซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนที่ดินได้ ทว่าสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินสามารถโอนให้แก่กันได้ ดังนั้นในประเทศจีนการทำนิติกรรมซื้อขายสิ่งปลูกสร้างจึงมีบทบาทสำคัญเป็นอย่างมาก และได้รับความสนใจอย่างต่อเนื่อง โดยที่ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินต่าง ๆ บนสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องสัมพันธ์กับที่ดิน⁹ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าประเทศจีนจะใช้ระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แบบรวมการจดทะเบียน แต่การรวมการจดทะเบียนดังกล่าวมิได้กำหนดไว้อย่างเฉพาะเจาะจงว่าจะต้องบันทึกข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ในทะเบียนหน้าเดียวกัน ซึ่งในทางปฏิบัติทะเบียนอสังหาริมทรัพย์จะบันทึกข้อมูลโดยอาศัยที่ดินเป็นหลัก แล้วจึงบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินดังกล่าว จากนั้นในหน้าถัดไปจึงบันทึกข้อมูลโดยอาศัยสิ่งปลูกสร้างเป็นหลัก และดำเนินการบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินและสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวลงบนทะเบียนอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า แม้ในปัจจุบันประเทศจีนมิได้แยกทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ออกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ แต่ก็มิได้ถือว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินและจัดทำทะเบียนที่ดินขึ้นมาเพียงหนึ่งเดียวอย่างเช่นเยอรมนี สำหรับอสังหาริมทรัพย์หลักที่สำคัญของประเทศจีนนั้น นอกจากที่ดินแล้วยังประกอบไปด้วยบ้านและป่าไม้ ประเทศจีนเปลี่ยนมาใช้รูปแบบรวมการจดทะเบียนลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เดียวเพื่อความสะดวกในการดำเนินการจดทะเบียนและการตรวจสอบข้อมูลสิทธิทับซ้อน รวมถึงช่วยลดปัญหาข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการทำนิติกรรม ทำให้สามารถบันทึกข้อมูลการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดิน พื้นที่ดิน สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เป็นต้น ลงในสมุดทะเบียนเดียวกัน หากคู่สัญญาหรือผู้มีส่วนได้เสียใดต้องการตรวจสอบการเป็นผู้ทรงสิทธิ หรือข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ก็สามารถตรวจสอบจากทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เดียว ซึ่งก็จะทำให้ทราบข้อมูลได้อย่างครบถ้วน

⁹ Chang Pengao, *Real Estate Registration Law*, (Beijing: Social Science Literature Press, 2011), 64.

3.1 ขอบเขตเนื้อหาของทะเบียนอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นหลักฐานที่สำคัญประการหนึ่งในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ และทะเบียนดังกล่าวมิใช่เพียงบันทึกเกี่ยวกับทรัพย์สินโดยทั่วไป ดังนั้นจึงไม่สามารถนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดจดบันทึกลงไว้ในทะเบียนได้ หากแต่จะบันทึกเฉพาะรายการข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ทั้งนี้ ในการกำหนดเนื้อหาที่จะบันทึกลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาถึงปัจจัยหลัก 3 ประการได้แก่ ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน การเปิดเผยทรัพย์สิน และความถูกต้องชัดเจนเกี่ยวกับทรัพย์สิน

สำหรับขอบเขตเนื้อหาของทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศจีนนั้น เนื่องจากทะเบียนอสังหาริมทรัพย์สามารถจดบันทึกข้อมูลต่าง ๆ ได้อย่างจำกัด ทำให้ไม่สามารถบันทึกข้อมูลทั้งหมดลงในทะเบียนได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้คู่สัญญาสามารถรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน จึงมีความจำเป็นจะต้องมีเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ เพิ่มเติมจากทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เช่น แผนที่ที่ดิน เอกสารการสำรวจที่ดิน เอกสารการระวางที่ดิน เป็นต้น¹⁰ ซึ่งเอกสารประกอบเพิ่มเติมดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน

ทั้งนี้ รายการข้อมูลที่จะบันทึกลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งออกเป็น 3 ส่วนดังต่อไปนี้

1) ข้อมูลทั่วไป

ส่วนของข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นข้อมูลพื้นฐานที่จะบันทึกลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ โดยหลักจะบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับตำแหน่งที่ตั้ง ขอบเขตเนื้อที่

¹⁰ Chang Pengao, "System construction of real estate register," *Journal of Northwest University of Political Science and law* 5, (2009): 135.

จำนวนพื้นที่ การใช้ประโยชน์ หมายเลขที่ดิน รวมถึงราคาซื้อขายเป็นต้น¹¹ ดังนั้นในส่วน of ข้อมูลทั่วไปนี้จึงเรียกได้ว่าเป็นส่วนที่แสดงให้เห็นถึงลักษณะโดยรวมของอสังหาริมทรัพย์

2) ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิ

ส่วนของข้อมูลเกี่ยวกับสิทธินี้ส่วนใหญ่จะบันทึกการเปลี่ยนแปลงของทรัพย์สินใน อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงจะบันทึกเกี่ยวกับข้อเท็จจริงในทางกฎหมายเกี่ยวกับสาเหตุของการ เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ The Provisional Property Registration Regulations มาตรา 8 วรรค 3 ข้อ 2 ได้กำหนดไว้ว่า “ประเภท เนื้อหา แหล่งที่มา การจำกัดระยะเวลา การเปลี่ยนแปลงสิทธิ และสถานการณ์เป็นเจ้าของอื่น ๆ ของทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิที่จะต้องจดบันทึกลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์”¹²

3) รายการอื่น

ส่วนรายการอื่น ๆ ในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ รายการที่ควรจะต้องจดบันทึก ลงไว้ในทะเบียนตามกฎหมาย ที่มีใช้ข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรือมีใช้ข้อมูล เกี่ยวกับสิทธิ หรือทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ โดยหลักแล้วส่วนรายการอื่นนี้จะเกี่ยวข้อง กับข้อจำกัดสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการจดทะเบียนแจ้งล่วงหน้า การจดทะเบียนแก้ไข เป็นต้น

3.2 ความสำคัญและประโยชน์ของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทะเบียนอสังหาริมทรัพย์

ด้านของความสำคัญของทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ประการแรกทะเบียน อสังหาริมทรัพย์สามารถคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ตามกฎหมายของผู้ทรงสิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากทะเบียนอสังหาริมทรัพย์มีขึ้นเพื่อแสดงให้เห็นบุคคลภายนอกได้รับรู้ถึง ทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เนื่องจากทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ใช้สำหรับจด

¹¹ Cheng Xiao, “Error of Rights in the Real Estate Register and Good Faith Acquisition of Real Estate,” *Journal of Jurist* 2, (2017): 44-45.

¹² Cheng Xiao, *Research on Real Estate Registration Law (Second Edition)* (Beijing: Law Press, 2018), 230-232.

บันทึกข้อมูลทั่วไปและข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ดังนั้น การจดบันทึกข้อมูลดังกล่าวอย่างถูกต้องและชัดเจนจะช่วยให้การได้มาซึ่งทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้อย่างเป็นระบบ ประการที่สอง การใช้หลักการสันนิษฐานว่าข้อมูลที่จดบันทึกในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นถูกต้องแท้จริง และบุคคลภายนอกจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย กล่าวคือ ภายหลังจากที่ได้ทำการจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วให้สันนิษฐานว่าความเป็นผู้ทรงสิทธิ ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิและข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกไว้ในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้นสอดคล้องตรงกันกับความจริง ดังนั้น บุคคลทั่วไปสามารถพิจารณาตัดสินได้ว่าทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นมีอยู่จริงหรือไม่ โดยพิจารณาจากข้อมูลที่ได้จดบันทึกไว้ในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์¹³

ผู้เขียนเห็นว่าในส่วนของประโยชน์ของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศจีนนั้น การที่ประเทศจีนได้เปลี่ยนมาใช้ระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แบบรวมการจดทะเบียนทำให้เกิดความสะดวกแก่ทุกฝ่าย คู่สัญญาที่ตกลงเข้าทำนิติกรรมไม่ต้องเดินทางไปหลายหน่วยงานเพื่อทำการจดทะเบียน อีกทั้งเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบยังประหยัดเวลาในการตรวจสอบความถูกต้องหรือความซ้ำซ้อนของการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่มายื่นขอจดทะเบียนอีกด้วย รวมถึงยังเป็นประโยชน์ต่อผู้ทรงสิทธิ คู่สัญญา หรือผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ทำให้สามารถตรวจสอบทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างรวดเร็วและครบถ้วน นอกจากนี้ ทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ยังมีประโยชน์ในการสร้างความปลอดภัยในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้แก่คู่สัญญา เพราะข้อมูลที่บันทึกลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไม่เพียงแต่

¹³ Cheng Xiao, "On the Distinction between Credibility of Real Estate Register and Good Faith Acquisition of Movables Property," *Journal of Chinese and Foreign Law*, 4 (2010): 524.

สามารถเชื่อถือได้ หากแต่ยังได้รับการสนับสนุนว่าถูกต้องตรงกับความจริงอีกด้วย ทำให้คู่สัญญาที่เข้าทำนิติกรรมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย

4. บทส่งท้าย

ทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นเอกสารราชการที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการทำนิติกรรมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสามารถใช้เป็นหลักฐานในการตรวจสอบข้อมูลพื้นฐานสำคัญทั่วไป รวมถึงสามารถตรวจสอบทรัพย์สินหรือสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ ทำให้คู่สัญญาสามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสามารถตรวจสอบการเป็นผู้ทรงสิทธิที่แท้จริงหรือไม่ก่อนที่จะเข้าทำสัญญา ส่งผลให้การทำนิติกรรมมีความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ หากบุคคลใดเชื่อในความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลที่จดบันทึกลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์และตกลงเข้าทำนิติกรรม และต่อมาเกิดความเสียหายใดขึ้นเนื่องจากข้อมูลที่จดบันทึกลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไม่ถูกต้องตรงกับความเป็นจริง ผู้ที่เชื่อในความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลที่จดบันทึกและได้รับความเสียหายจากการทำนิติกรรมดังกล่าวย่อมจะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย

การเปลี่ยนมาใช้ระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์แบบรวมการจดทะเบียนของประเทศไทยนับเป็นการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ของกฎหมายที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ความรับผิดชอบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงาน อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ทำให้ระบบการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยพัฒนาไปอีกขั้น ทำให้เกิดความสะดวกแก่คู่สัญญาในการจดทะเบียน รวมถึงหน่วยงานรับจดทะเบียนยังสามารถทำงานได้รวดเร็วขึ้น ทำให้สามารถตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับการจดทะเบียน ข้อมูลของผู้ทรงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลสิทธิทับซ้อนได้ง่ายขึ้นกว่าการใช้ระบบการแยกจดทะเบียนตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การเปลี่ยนรูปแบบทะเบียนอสังหาริมทรัพย์มาใช้แบบรวมการจดทะเบียนนับเป็นก้าวสำคัญของประเทศไทยและเป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ดี

ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

บทความนี้เป็นการนำเสนอถึงความเป็นมาและความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยในปัจจุบัน ทำให้เห็นถึงรูปแบบทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยว่ามีรูปแบบอย่างไร รวมถึงยังได้กล่าวถึงขอบเขตเนื้อหาของทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องประกอบด้วยเนื้อหาส่วนใดบ้าง อย่างไรก็ตามผู้เขียนเห็นว่า เพื่อให้สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเต็มที่ ประเทศไทยควรเพิ่มเติมข้อกำหนดในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของข้อมูลที่น่ามาจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมและชัดเจนมากยิ่งขึ้น เพื่อให้ผู้ที่ต้องการเข้าทำสัญญามั่นใจได้ว่าสามารถเชื่อถือในความถูกต้องของข้อมูลที่จัดบันทึกลงในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เพราะได้ผ่านการตรวจสอบความถูกต้องตามกระบวนการมาแล้วเป็นอย่างดี ทั้งนี้ ประเทศไทยสามารถนำเอารูปแบบและขอบเขตเนื้อหาของทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมาประยุกต์ใช้กับทะเบียนที่ดินของไทยได้ โดยนำมาใช้พัฒนาทะเบียนที่ดินไทยให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบันของประเทศไทย

Reference

- Chang Pengao. "System construction of real estate register." *Journal of North west University of Political Science and law* 5, (2009): 135.
- Chang Pengao. *Real Estate Registration Law*. Beijing: Social Science Literature Press, 2011.
- Cheng Xiao. "Error of Rights in the Real Estate Register and Good Faith Acquisition of Real Estate." *Journal of Jurist* 2, (2017): 44-45.
- Cheng Xiao. "On the Distinction between Credibility of Real Estate Register and Good Faith Acquisition of Movables Property." *Journal of Chinese and Foreign Law*, 4 (2010): 524.

- Cheng Xiao. "Research on Real Estate Register." *Journal of Tsinghua law* 4, (2007): 64-81.
- Cheng Xiao. *Research on Real Estate Registration Law (Second Edition)* Beijing: Law Press, 2018.
- Hu Zhigang. "The Current Situation and Defects of China's Real Estate Registration System." *Journal of China Real Estate*, 2 (2006): 65-70.
- Liu Yan. "Study on the Anglo-American Legal System of Real Estate Registration." Doctor of Laws Thesis, In Law School Shandong University China, 2014.
- People's Daily. "People's Daily on Unified Real Estate Registration: It is Difficult to Lift the Beam of Reducing House Prices." *People's Daily*, December 6, 2013, <http://house.jrj.com.cn/2013/12/06060716283600.shtml>. (accessed October 10, 2021).
- Wang Xiaoxian. "Research on China's Real Estate Registration System." <https://wenku.baidu.com/view/fbec6cf0bc1e650e52ea551810a6f524cdbfcbce.html>. (accessed October 2, 2021).
- Xu Xi. "Research on legal issues of real estate register." Master of Laws Thesis, In law School Heilongjiang University China, 2016.

