



ที่ สน ๐๐๑๘.๑/ว ๑๕๔๗

สำนักทะเบียนจังหวัดสกลนคร
ศาลากลางจังหวัดสกลนคร
ถนนศูนย์ราชการ สน ๔๗๐๐๐

๓๐ มกราคม ๒๕๖๙

เรื่อง การขอเลขหมายประจำบ้านในกรณีใบอนุญาตก่อสร้างหมดอายุ

เรียน นายทะเบียนอำเภอ ทุกอำเภอ และนายทะเบียนท้องถิ่น ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักทะเบียนกลาง ที่ มท ๐๓๒๓/ว ๑

ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๙

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยสำนักทะเบียนกลางแจ้งว่า ได้รับข้อหารือของจังหวัดมุกดาหาร กรณีใบอนุญาตก่อสร้างหมดอายุ นายทะเบียนสามารถกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านได้หรือไม่ อย่างไร ประกอบใบอนุญาตก่อสร้างถือเป็นหลักฐานที่เป็นสาระสำคัญของการกำหนดเลขประจำบ้าน และเลขรหัสประจำบ้านที่จะต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และยังไม่มีแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจน อีกทั้งการกำหนดเลขประจำบ้านและการจัดทำทะเบียนบ้านมีผลกระทบต่อชีวิตของประชาชนในการใช้บริการสาธารณูปโภค และยังเป็นจุดเริ่มต้นของการจดทะเบียนประกอบธุรกิจต่างๆ

สำนักทะเบียนกลาง พิจารณาข้อหารือของจังหวัดมุกดาหารแล้ว มีความเห็น ดังนี้

๑. กฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรกำหนดว่า “บ้าน” หมายถึง โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งให้บ้านทุกบ้านต้องมีเลขประจำบ้าน บ้านใดยังไม่มีเลขประจำบ้านให้เจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้ง เพื่อขอเลขประจำบ้านภายใน ๑๕ วันนับแต่วันสร้างบ้านเสร็จ โดยนายทะเบียนผู้รับแจ้ง มีหน้าที่กำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านให้แก่ผู้แจ้ง

๒. บ้านที่แจ้งเพื่อกำหนดเลขประจำบ้าน หมายถึง “บ้านที่ปลูกสร้างเสร็จหรือสร้างเกือบเสร็จ” ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร มิได้กำหนดรายละเอียดดังกล่าวไว้ ซึ่งพิจารณาจากเจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับดังกล่าว คงไม่ได้ให้ความสำคัญถึงรายละเอียดของบ้านที่จะกำหนดเลขประจำบ้านได้นั้น จะต้องมีสภาพสมบูรณ์ทั้งในเรื่องของโครงสร้าง (มีพื้น มีฝา มีหลังคา มีประตูหน้าต่างที่แข็งแรง) และ การตกแต่งภายในและภายนอก (ทาสี มีห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว เพอร์นิเจอร์) แต่น่าจะเน้นที่สภาพโดยรวมของสิ่งปลูกสร้างว่า ในสภาพการณ์ทั่วไป สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยประจำปกติอย่างเหมาะสมหรือไม่ เช่น มีพื้นบ้าน ฝาผนัง หลังคา ประตู หน้าต่าง ครัวอันสมบูรณ์ มีความแข็งแรงและปลอดภัยที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ ก็น่าจะเพียงพอที่จะกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านให้ได้

๓. บ้านที่ปลูกสร้างแล้วได้รับการกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้าน มี ๒ ประเภท ดังนี้

๓.๑ ทะเบียนบ้านที่ได้รับการกำหนดและจัดทำให้กับบ้านที่ปลูกสร้างเสร็จหรือสร้างเกือบเสร็จ และสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ปกติ มีหลักฐานเอกสารแสดงสิทธิครอบครองที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน และมีหลักฐานการขออนุญาตปลูกสร้างหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง

๓.๒ ทะเบียนบ้านชั่วคราวที่ได้รับการกำหนดและจัดทำให้กับบ้านที่ปลูกสร้างยังไม่เสร็จ แต่มีเหตุจำเป็นต้องมีเลขประจำบ้าน ระบุว่า “บ้านอยู่ระหว่างการก่อสร้าง” หรือ “บ้านอยู่ระหว่างก่อสร้าง (ไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้าง)” และกรณีบ้านที่ปลูกสร้างในที่ดินสาธารณะ หรือโดยบุกรุกป่าสงวน หรือโดยมิได้รับอนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือตามกฎหมายอื่น ระบุว่า “ทะเบียนบ้านชั่วคราว”

/๔. ตามข้อหารือ...

“สกลนครเมืองแห่งความสุข”

๔. ตามข้อหาหรือ มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาคำฟ้องที่ปลูกสร้างอยู่ในเขตประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สามารถแบ่งได้ ๔ กรณี ดังนี้

๔.๑ บ้านที่ปลูกสร้าง โดยไม่ได้รับอนุญาต

๔.๒ บ้านที่เริ่มปลูกสร้าง ภายหลังใบอนุญาตหมดอายุและไม่ได้ต่ออายุใบอนุญาต ซึ่งน่าจะเสมือนไม่มีใบอนุญาต

๔.๓ บ้านที่ปลูกสร้างตามใบอนุญาต และสร้างเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต

๔.๔ บ้านที่ปลูกสร้างตามใบอนุญาต แต่สร้างไม่เสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ต่อใบอนุญาต

ทั้งนี้ กรณีตามข้อ ๔.๑ และข้อ ๔.๒ เมื่อเจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งแล้ว นายทะเบียนสามารถกำหนดเลขประจำบ้านจัดทำทะเบียนบ้านชั่วคราว และเมื่อเจ้าบ้านได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้นำหลักฐานมาแก้ไขรายการเกี่ยวกับบ้านจากทะเบียนบ้านชั่วคราวเป็นทะเบียนบ้านปกติ

กรณีตามข้อ ๔.๓ เมื่อเจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งแล้ว นายทะเบียนสามารถกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านได้

กรณีตามข้อ ๔.๔ เมื่อเจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งแล้วปรากฏว่า ขณะยื่นคำร้องมีข้อเท็จจริงว่าได้มีการปลูกสร้างตามใบอนุญาตแล้ว แม้ว่าใบอนุญาตหมดอายุก่อนสร้างบ้านเสร็จและไม่ได้ต่อใบอนุญาต ก็เป็นความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งสามารถแก้ไขได้ตามกฎหมายดังกล่าว ไม่เกี่ยวกับการขอเลขประจำบ้านและการจัดทำทะเบียนบ้าน ซึ่งถือว่าบ้านนั้นได้มีการขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว การกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร มีวัตถุประสงค์เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชน ดังนั้น นายทะเบียนย่อมสามารถรับคำร้องและดำเนินการกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านได้ โดยเมื่อดำเนินการให้เจ้าบ้านตามคำร้องแล้ว ให้แจ้งประสานเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแห่งท้องที่ที่ออกใบอนุญาตดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวจิราภรณ์ เบิกบานดี)

ปลัดจังหวัดสกลนคร ปฏิบัติราชการแทน

นายทะเบียนจังหวัดสกลนคร

สำนักทะเบียนจังหวัด

โทร./โทรสาร ๐ ๔๒๗๑ ๑๔๖๑

๒๓ มค. ๒๕๖๙



ปค.	๕
ผ.ค.	
กค.	
ศาลากลางจังหวัดล. นคร	
ฉบับเลขที่ 1075	
วันที่ 23 มค. 2569	
เวลา	

ที่ มท ๐๓๒๓/ว๑

สำนักทะเบียนกลาง

๖๖ อาคารศาลากลางกรุงเทพมหานคร ชั้น ๑๑

ถนนบรมราชชนนี แขวงบางปิง

เขตบางพลัด กรุงเทพฯ ๑๐๗๐๐

ที่ทำการปกครองจังหวัดล. นคร
เลขที่ 411
วันที่ ๒๖ มค. ๒๕๖๙

๕ มกราคม ๒๕๖๙

เรื่อง การขอเลขหมายประจำบ้านในกรณีใบอนุญาตก่อสร้างทดอายุ

เรียน นายทะเบียนจังหวัดทุกแห่ง ยกเว้น จังหวัดมุกดาหาร และนายทะเบียนกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักทะเบียนกลาง ที่ มท ๐๓๐๙.๑/ว ๑๑ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๖

๒. หนังสือสำนักทะเบียนกลาง ที่ มท ๐๓๐๙.๑/ว ๑๒ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา

จำนวน ๒ ฉบับ

ด้วยสำนักทะเบียนกลางได้รับข้อหารือของจังหวัดมุกดาหาร กรณีใบอนุญาตก่อสร้างทดอายุ นายทะเบียนสามารถกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านได้หรือไม่ อย่างไร ประกอบใบอนุญาตก่อสร้างถือเป็นหลักฐานที่เป็นสาระสำคัญของการกำหนดเลขประจำบ้าน และเลขรหัสประจำบ้านที่จะต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และยังไม่มีแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจน อีกทั้งการกำหนดเลขประจำบ้านและการจัดทำทะเบียนบ้านมีผลกระทบต่อชีวิตของประชาชนในการใช้บริการสาธารณูปโภค และยังเป็นจุดเริ่มต้นของการจดทะเบียนประกอบธุรกิจต่าง ๆ

สำนักทะเบียนกลาง พิจารณาข้อหารือของจังหวัดมุกดาหารมีความเห็น ดังนี้

๑. กฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรกำหนดว่า “บ้าน” หมายถึง โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งให้บ้านทุกบ้านต้องมีเลขประจำบ้าน บ้านใดยังไม่มีเลขประจำบ้านให้เจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้ง เพื่อขอเลขประจำบ้านภายใน ๑๕ วันนับแต่วันสร้างบ้านเสร็จ โดยนายทะเบียนผู้รับแจ้ง มีหน้าที่กำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านให้แก่ผู้แจ้ง

๒. บ้านที่แจ้งเพื่อกำหนดเลขประจำบ้าน หมายถึง “บ้านที่ปลูกสร้างเสร็จหรือสร้างเกือบเสร็จ” ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร มิได้กำหนดรายละเอียดดังกล่าวไว้ ซึ่งพิจารณาจากเจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับดังกล่าว คงไม่ได้ให้ความสำคัญถึงรายละเอียดของบ้านที่จะกำหนดเลขประจำบ้านได้นั้น จะต้องมีความสมบูรณ์ทั้งในเรื่องของโครงสร้าง (มีพื้น มีฝา มีหลังคา มีประตูหน้าต่างที่แข็งแรง) และการตกแต่งภายในและภายนอก (ทาสี มีห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว เพอร์นิเจอร์) แต่น่าจะเน้นที่สภาพโดยรวมของสิ่งปลูกสร้างว่า ในสภาพการณ์ทั่วไป สามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยประจำปกติอย่างเหมาะสมได้หรือไม่ เช่น มีพื้นบ้าน ฝาผนัง หลังคา ประตู หน้าต่าง ครบถ้วนสมบูรณ์ มีความแข็งแรงและปลอดภัยที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ ก็น่าจะเพียงพอที่จะกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านให้ได้

๓. บ้านที่ปลูกสร้างแล้วได้รับการกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้าน มี ๒ ประเภท ดังนี้

๓.๑ ทะเบียนบ้านที่ได้รับการกำหนดและจัดทำให้กับบ้านที่ปลูกสร้างเสร็จหรือสร้างเกือบเสร็จและสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ปกติ มีหลักฐานเอกสารแสดงสิทธิครอบครองที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน และมีหลักฐานการขออนุญาตปลูกสร้างหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง

/๓.๒ ทะเบียนบ้าน...

๓.๒ ทะเบียนบ้านชั่วคราวที่ได้รับการกำหนดและจัดทำให้กับบ้านที่ปลูกสร้างยังไม่เสร็จ แต่มีเหตุจำเป็นต้องมีเลขประจำบ้าน ระบุว่า “บ้านอยู่ระหว่างการก่อสร้าง” หรือ “บ้านอยู่ระหว่างก่อสร้าง (ไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้าง)” และกรณีบ้านที่ปลูกสร้างในที่สาธารณะ หรือโดยบุกรุกป่าสงวน หรือโดยมิได้รับ อนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือตามกฎหมายอื่น ระบุว่า “ทะเบียนบ้านชั่วคราว”

๔. ตามข้อหารือ มีประเด็นที่ต้องพิจารณาก่อนที่ปลูกสร้างอยู่ในเขตประกาศใช้กฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร สามารถแบ่งได้ ๔ กรณี ดังนี้

๔.๑ บ้านที่ปลูกสร้าง โดยไม่ได้รับอนุญาต

๔.๒ บ้านที่เริ่มปลูกสร้าง ภายหลังใบอนุญาตหมดอายุและไม่ได้ต่ออายุใบอนุญาต ซึ่งน่าจะเสมือนไม่มีใบอนุญาต

๔.๓ บ้านที่ปลูกสร้างตามใบอนุญาต และสร้างเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต

๔.๔ บ้านที่ปลูกสร้างตามใบอนุญาต แต่สร้างไม่เสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต และไม่ได้ต่อใบอนุญาต

ทั้งนี้ กรณีตามข้อ ๔.๑ และข้อ ๔.๒ เมื่อเจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งแล้ว นายทะเบียนสามารถกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านชั่วคราว และเมื่อเจ้าบ้านได้ดำเนินการแก้ไข ให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้นำหลักฐานมาแก้ไขรายการเกี่ยวกับบ้านจากทะเบียนบ้านชั่วคราว เป็นทะเบียนบ้านปกติ

กรณีตามข้อ ๔.๓ เมื่อเจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งแล้ว นายทะเบียนสามารถกำหนด เลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านได้

กรณีตามข้อ ๔.๔ เมื่อเจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งแล้วปรากฏว่า ขณะยื่นคำร้อง มีข้อเท็จจริงว่าได้มีการปลูกสร้างตามใบอนุญาตแล้ว แม้ว่าใบอนุญาตหมดอายุก่อนสร้างบ้านเสร็จและไม่ได้ ต่อใบอนุญาต ก็เป็นความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งสามารถแก้ไขได้ตามกฎหมายดังกล่าว ไม่เกี่ยวกับการขอเลขประจำบ้านและการจัดทำทะเบียนบ้าน ซึ่งถือว่าบ้านนั้นได้มีการขออนุญาตตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว การกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎร มีวัตถุประสงค์เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชน ดังนั้น นายทะเบียนย่อมสามารถรับคำร้องและดำเนินการกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านได้ โดยเมื่อดำเนินการให้เจ้าบ้านตามคำร้องแล้ว ให้แจ้งประสานเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แห่งท้องที่ที่ออกใบอนุญาตดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งสำนักทะเบียนทุกแห่งถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิฑูรย์ สิริกุล)

รองผู้อำนวยการทะเบียนกลาง ปฏิบัติราชการแทน

ผู้อำนวยการทะเบียนกลาง

สำนักบริหารการทะเบียน

ส่วนการทะเบียนราษฎร

โทร. ๐ ๒๗๙๑ ๗๓๑๒

ที่ มท ๐๓๐๔.๑/ว ๑๑



สำนักทะเบียนกลาง
ถนนลาลูกา ปท. ๑๒๑๕๐

๑๗ เมษายน ๒๕๕๖

เรื่อง การจัดทำทะเบียนบ้านชั่วคราว

เรียน นายทะเบียนจังหวัด ทุกจังหวัด และนายทะเบียนกรุงเทพมหานคร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบตัวอย่างการประทับข้อความลงบนทะเบียนบ้านชั่วคราว

ด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้พิจารณาข้อหารือของการรถไฟแห่งประเทศไทย กรณีการออกเลขที่บ้านชั่วคราวให้กับผู้บุกรุกปลูกสร้างบ้านในเขตที่ดินของการรถไฟฯ โดยมีความเห็นว่าการออกเลขประจำบ้านของนายทะเบียนเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย การที่การรถไฟฯ มีหนังสือโต้แย้งคัดค้านการออกเลขประจำบ้านให้กับผู้บุกรุกในเขตที่ดินของการรถไฟฯ นั้น ไม่มีผลเป็นการยกเว้นหน้าที่ในการขอและออกเลขประจำบ้านของเจ้าบ้านและนายทะเบียนแต่อย่างใด ทั้งนี้โดยที่การออกเลขประจำบ้านเป็นไปเพื่อประโยชน์แห่งการทะเบียนราษฎร หากมีผลกระทบกระเทือนสิทธิของการรถไฟฯ ในเรื่องกรรมสิทธิ์แต่ประการใดไม่ ซึ่งประเด็นดังกล่าวนี้ไม่มีหน่วยงานของรัฐบาลแห่งตั้งข้อสังเกตว่าการออกทะเบียนบ้านชั่วคราวให้กับบ้านที่ปลูกสร้างในที่สาธารณะ เป็นเหตุให้มีการบุกรุกเพื่ออาศัยอยู่ในที่ดินของรัฐอย่างถาวร และเพื่อแก้ไขปัญหาระเบิดการถือครองที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย สำนักทะเบียนกลาง ว่าด้วยการจัดทำทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๒๐ โดยห้ามมิให้นายทะเบียนออกทะเบียนบ้านชั่วคราวให้แก่บ้านที่ปลูกสร้างอยู่ในที่ดินของรัฐทุกประเภท โดยไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของที่ดินหรือหนังสือแสดงการยอมรับจากเจ้าของที่ดินที่แท้จริง

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๖) (ฝ่ายกฎหมาย) ได้พิจารณาประเด็นดังกล่าวข้างต้นเห็นว่า พระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๓๔ กำหนดให้ทุกบ้านมีเลขประจำบ้าน และมาตรา ๓๖ กำหนดให้นายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่นจัดทำทะเบียนบ้านไว้ทุกบ้าน นายทะเบียนจึงมีหน้าที่ต้องออกทะเบียนบ้านให้แก่บ้านทุกบ้านที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ไม่ว่าเจ้าของบ้านจะมีสิทธิในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของบ้านหรือไม่ การที่เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมระเบียบสำนักทะเบียนกลางฯ โดยห้ามมิให้นายทะเบียนออกทะเบียนบ้านชั่วคราวให้แก่บ้านที่ปลูกสร้างในที่ดินของรัฐโดยไม่มีหลักฐานการเป็นเจ้าของที่ดินนั้น ไม่อาจกระทำได้เพราะไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๕ และอาจทำให้เกิดผลกระทบหลายประการทั้งด้านการเมือง การปกครอง หรืออาจทำให้เกิดปัญหาความวุ่นวาย และปัญหาสิทธิมนุษยชนได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ราษฎรที่ได้รับทะเบียนบ้านชั่วคราวนำเอกสารดังกล่าวไปอ้างว่าได้รับรองกรรมสิทธิ์โดยหลักฐานทะเบียนราษฎรแล้ว และเพื่อให้หน่วยงานของรัฐที่จะให้บริการต่างๆ ได้พิจารณาใช้ดุลยพินิจให้เหมาะสม คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๖) จึง

มิมติให้กระทรวงมหาดไทยโดยสำนักทะเบียนกลางดำเนินการให้มีการเพิ่มเติมข้อความในทะเบียนบ้านชั่วคราว เพื่อให้มีความหมายทำนองว่าทะเบียนบ้านชั่วคราวเป็นเอกสารเพื่อตรวจสอบทางทะเบียนเท่านั้น ไม่ก่อให้เกิดสิทธิใดๆ ในที่ดิน ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันอังคารที่ ๘ เมษายน ๒๕๔๖ เห็นชอบตามมติของคณะกรรมการ กลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี คณะที่ ๖ (ฝ่ายกฎหมาย) ดังกล่าว ดังนั้น เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามมติ คณะรัฐมนตรี จึงให้แจ้งสำนักทะเบียนอำเภอและสำนักทะเบียนท้องถิ่นทุกแห่งในพื้นที่รับผิดชอบ ทราบมติดังกล่าวและถือปฏิบัติ ดังนี้

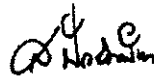
๑. เมื่อนายทะเบียนได้รับแจ้งการขอเลขที่บ้านกรณีของบ้านที่ปลูกสร้างโดยบุกรุกที่ดินของรัฐไม่ว่าจะเป็นที่สาธารณะหรือที่ป่าสงวนและได้ตรวจสอบแล้วพบว่าบ้านหลังดังกล่าวมีสภาพเป็นบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ให้นายทะเบียนกำหนดเลขที่บ้านและจัดทำทะเบียนบ้านชั่วคราวให้โดยเขียนหรือประทับตราข้อความว่า “ทะเบียนบ้านชั่วคราวเป็นทะเบียนบ้านสำหรับการตรวจสอบทางทะเบียนราษฎรเท่านั้น ไม่ก่อให้เกิดสิทธิใดๆ ในที่ดิน” ลงบนหน้ารายการเกี่ยวกับบ้านของแบบพิมพ์ทะเบียนบ้าน ให้สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน

๒. เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๑ และมอบทะเบียนบ้านชั่วคราวให้กับเจ้าบ้านแล้ว ให้นายทะเบียนแจ้งประสานงานหน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบดูแลที่ดินของรัฐที่ถูกบุกรุกปลูกสร้างบ้านดังกล่าวเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องด้วย

๓. เพื่อมิให้เกิดปัญหาแก่ราษฎรในการใช้เอกสารทะเบียนบ้านชั่วคราวในการติดต่อกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ขอให้สำนักทะเบียนประชาสัมพันธ์ให้ทราบทั่วกันว่าทะเบียนบ้านชั่วคราวสามารถใช้เป็นหลักฐานได้เช่นเดียวกับทะเบียนบ้าน เพียงแต่เป็นทะเบียนบ้านที่ออกให้สำหรับบ้านที่ปลูกสร้างในที่สาธารณะ หรือโดยบุกรุกป่าสงวน หรือโดยมิได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุจิต ปังธมน์นัท)

ผู้อำนวยการทะเบียนกลาง

สำนักบริหารการทะเบียน

ส่วนการทะเบียนราษฎร

โทร. ๐-๒๗๔๑-๗๓๑๕-๖

โทรสาร ๐-๒๗๔๑-๗๓๓๔

[Handwritten signature]



ที่ มท ๐๓๐๙.๑/ว ๑๒

สำนักทะเบียนกลาง
ถนนลำลูกกา ปท ๑๒๑๕๐

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

เรื่อง การกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้าน

เรียน นายทะเบียนจังหวัด ทุกจังหวัด และนายทะเบียนกรุงเทพมหานคร

ตามที่พระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๔ มาตรา ๓๔ กำหนดให้ทุกบ้านมีเลขประจำบ้าน บ้านใดยังไม่มีเลขประจำบ้านให้เจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งเพื่อขอเลขประจำบ้าน และให้ผู้อำนวยการทะเบียนกลางกำหนดให้ทะเบียนบ้านชั่วคราวตามระเบียบเพื่อประโยชน์แก่การตรวจสอบทางทะเบียน ซึ่งได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบสำนักทะเบียนกลางว่าด้วยการจัดทำทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๙ ถึงข้อ ๒๐ นั้น

สำนักทะเบียนกลางได้รับการหารือจากเจ้าหน้าที่ของสำนักทะเบียนต่างๆ และประชาชนทั่วไปเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติในการกำหนดเลขประจำบ้านและการจัดทำทะเบียนบ้าน โดยเฉพาะกรณีบ้านที่ปลูกสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และบ้านที่ปลูกสร้างในที่ดินของรัฐ ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของสำนักทะเบียนทุกแห่งเป็นไปด้วยความถูกต้อง ในแนวทางเดียวกัน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบให้สำนักทะเบียนจังหวัดและสำนักทะเบียนกรุงเทพมหานคร แจ้งสำนักทะเบียนอำเภอและสำนักทะเบียนท้องถิ่นในเขตรับผิดชอบ ให้ถือปฏิบัติเมื่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งได้รับแจ้งเกี่ยวกับบ้านและการขอกำหนดเลขประจำบ้าน ให้ตรวจสอบคำร้องและดำเนินการดังนี้

ก. กรณีบ้านที่ขอกำหนดเลขประจำบ้านปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่ประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้นายทะเบียนดำเนินการ

๑. เรียกตรวจหลักฐานต่อไปนี้จากเจ้าบ้านหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าบ้าน

๑.๑ หลักฐานแสดงสิทธิครอบครองที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน ไม่ว่าจะครอบครองในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้เช่าที่ดิน หรือได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดินให้ปลูกสร้างบ้านได้ เช่น โฉนด น.ส. ๓ ก สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาเช่าที่ดิน หรือหนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างบ้านในที่ดิน เป็นต้น ซึ่งหากไม่ใช่เอกสารต้นฉบับ เจ้าบ้านจะต้องรับรองสำเนาถูกต้องในเอกสารทุกหน้า

๑.๒ ใบอนุญาตปลูกสร้าง หรือใบแทนใบอนุญาต หรือใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ตามมาตรา ๓๔ ตรี แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ (กรณีบ้านที่ปลูกสร้างโดยไม่ได้ขออนุญาตก่อนการปลูกสร้าง)

๑.๓ หลักฐานแสดงรายการบุคคลของเจ้าบ้าน และเจ้าของที่ดิน หรือผู้มีอำนาจอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อการปลูกสร้างบ้าน เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เป็นต้น ซึ่งเจ้าของเอกสารดังกล่าวต้องลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

/๒. ตรวจสอบ...

๒. ตรวจสอบสภาพบ้าน โดยนายทะเบียนอาจขอให้เจ้าบ้านส่งภาพถ่ายของบ้านโดยรอบ ทั้งภายในและภายนอกเพื่อเป็นหลักฐานในการตรวจสอบ หรืออาจดำเนินการในรูปของคณะทำงานก็ได้

๓. ถ้าหลักฐานครบถ้วน ถูกต้อง และบ้านที่ขอเลขประจำบ้านมีสภาพเหมาะสมสามารถอยู่อาศัยได้ ให้นายทะเบียนกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านให้

๔. ถ้าผู้แจ้งมีหลักฐานไม่ครบถ้วนตามข้อ ๑ ให้นายทะเบียนดำเนินการ ดังนี้

๔.๑ กรณีเจ้าบ้านมีหลักฐานแสดงสิทธิครอบครองที่ดินที่ปลูกสร้างบ้านตามข้อ ๑.๑ แต่ไม่มี ใบอนุญาตปลูกสร้าง หรือใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคาร ตามข้อ ๑.๒

(๑) ให้กำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านชั่วคราวให้ รวมทั้งแนะนำให้ เจ้าบ้านติดต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอดำเนินการตามช่องทางและเงื่อนไขของกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร ให้ถูกต้องแล้วนำหลักฐานมาแจ้งต่อนายทะเบียนเพื่อแก้ไขทะเบียนบ้านชั่วคราว เป็นทะเบียนบ้านปกติ

(๒) เมื่อกำหนดเลขประจำบ้านแล้ว ให้นายทะเบียนแจ้งเป็นหนังสือไปยังเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นเพื่อทราบการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๔.๒ กรณีเจ้าบ้านไม่มีหลักฐานตามข้อ ๑.๑ และ ๑.๒

(๑) ให้นายทะเบียนสอบสวนเจ้าบ้านเกี่ยวกับสถานะของที่ดินที่ปลูกสร้างบ้านให้ปรากฏ ข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่สาธารณะ ที่ดินที่อยู่ในการครอบครองดูแลของส่วนราชการ หรือหน่วยงานของรัฐ เช่น ที่ชลประทาน ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ราชพัสดุ ป่าสงวน หรืออุทยาน แห่งชาติ เป็นต้น

(๒) ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังกำนันผู้ใหญ่บ้าน หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง ขอให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน

(๓) ถ้าผลการตรวจสอบปรากฏว่าบ้านที่ขอเลขประจำบ้านปลูกสร้างโดยบุกรุกที่ดิน ของรัฐ ที่สาธารณะ หรือที่ดินซึ่งเป็นที่ทราบกันโดยทั่วไปว่าไม่ใช่ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เช่น ป่าสงวน อุทยาน แห่งชาติ เป็นต้น ให้นายทะเบียนกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านชั่วคราวให้ โดยจัดทำทะเบียน คู่มือบ้านลักษณะดังกล่าวไว้ให้มีรายละเอียดชัดเจน ตรวจสอบได้

(๔) เมื่อกำหนดเลขประจำบ้านแล้ว ให้นายทะเบียนแจ้งเป็นหนังสือไปยังหน่วยงาน ที่รับผิดชอบดูแลที่ดินที่มีการปลูกสร้างบ้านดังกล่าวเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ รวมถึงแจ้งเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วย

ข. กรณีบ้านที่ขอกำหนดเลขประจำบ้านปลูกสร้างอยู่บนพื้นที่ประกาศใช้กฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร ให้นายทะเบียนดำเนินการ

๑. เรียกตรวจหลักฐานต่อไปนี้จากเจ้าบ้านหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าบ้าน

๑.๑ หลักฐานแสดงสิทธิครอบครองที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน ไม่ว่าจะครอบครองในฐานะเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้เช่าที่ดิน หรือได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดินให้ปลูกสร้างบ้านได้ เช่น โฉนด น.ส. ๓ ก

/สัญญาจะซื้อ...

สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาเช่าที่ดิน หรือหนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างบ้านในที่ดิน เป็นต้น ซึ่งหากไม่ใช่เอกสารต้นฉบับ เจ้าบ้านจะต้องรับรองสำเนาถูกต้องในเอกสารทุกหน้า

๑.๒ หลักฐานแสดงรายการบุคคลของเจ้าบ้าน และเจ้าของที่ดิน หรือผู้มีอำนาจอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อการปลูกสร้างบ้าน เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เป็นต้น ซึ่งเจ้าของเอกสารดังกล่าวต้องลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

๒. ตรวจสอบสภาพบ้าน โดยนายทะเบียนอาจขอให้เจ้าบ้านส่งภาพถ่ายของบ้านโดยรอบทั้งภายในและภายนอกเพื่อเป็นหลักฐานในการตรวจสอบ หรืออาจดำเนินการในรูปของคณะทำงานก็ได้

๓. ถ้าหลักฐานครบถ้วน ถูกต้อง และบ้านที่ขอเลขประจำบ้านมีสภาพเหมาะสมสามารถอยู่อาศัยได้ ให้นายทะเบียนกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านให้

๔. ถ้าผู้แจ้งไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิครอบครองที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน ให้นายทะเบียนดำเนินการ ดังนี้

๔.๑ ให้สอบสวนเจ้าบ้านเกี่ยวกับสถานะของที่ดินที่ปลูกสร้างบ้านให้ปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ประเภทใด เช่น ที่สาธารณะ ที่ดินที่อยู่ในการครอบครองดูแลของส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐ เช่น ที่ชลประทาน ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ราชพัสดุ ป่าสงวน หรืออุทยานแห่งชาติ

๔.๒ ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังกำนันผู้ใหญ่บ้าน หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องขอให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน

๔.๓ ถ้าผลการตรวจสอบปรากฏว่าบ้านที่ขอเลขประจำบ้านปลูกสร้างโดยบุกรุกที่ดินของรัฐ ที่สาธารณะ หรือที่ดินซึ่งเป็นที่ทราบกันโดยทั่วไปว่าไม่ใช่ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เช่น ป่าสงวน อุทยานแห่งชาติ ให้นายทะเบียนกำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านชั่วคราวให้ โดยจัดทำทะเบียนฉบับชั่วคราวไว้ให้มีรายละเอียดชัดเจน ตรวจสอบได้

๔.๔ เมื่อกำหนดเลขประจำบ้านแล้ว ให้นายทะเบียนแจ้งเป็นหนังสือไปยังหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลที่ดินที่มีการปลูกสร้างบ้านดังกล่าวเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่

อนึ่ง ขอให้นายทะเบียนอำเภอในฐานะนายอำเภอ แจ้งกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่ง เอาใจใส่ ตรวจสอบดูแลเรื่องการปลูกสร้างบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นในเขตพื้นที่รับผิดชอบ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ หากพบการกระทำจะเป็นการบุกรุกที่ดินสาธารณะประโยชน์ หรือที่ดินของรัฐซึ่งห้ามมิให้เข้าอยู่อาศัยโดยไม่ได้รับอนุญาต เช่น ที่ราชพัสดุ ป่าไม้ ป่าชายเลน ป่าสงวน อุทยานแห่งชาติ เป็นต้น ให้ดำเนินการระงับ ยับยั้งโดยทันที มิให้เกิดเหตุดังกล่าว แล้วรายงานให้อำเภอทราบ หรือหากพบว่าบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างที่กำลังสร้างอยู่นั้นเป็นการบุกรุกที่ดินดังกล่าวแล้ว ให้แจ้งเตือนผู้ที่เกี่ยวข้องกับบ้านหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ยุติการกระทำดังกล่าว แล้วรับรายงานให้อำเภอทราบโดยด่วน เพื่อแจ้งให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลรักษาที่ดินดังกล่าวให้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

นอกจากนี้ ขอให้นายทะเบียนอำเภอและนายทะเบียนท้องถิ่น สำนักรงบ้านที่ปลูกสร้างโดยบุกรุกที่ดินของรัฐ ที่สาธารณะ หรือที่ดินซึ่งเป็นที่ทราบกันโดยทั่วไปว่าไม่ใช่ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ที่มีอยู่ในพื้นที่ของสำนักทะเบียนซึ่งนายทะเบียนได้กำหนดเลขประจำบ้านและจัดทำทะเบียนบ้านไปแล้ว โดยจัดทำทะเบียนคุมแยกตามประเภทของที่ดินที่มีการบุกรุกว่ามีบ้านเลขที่อะไรบ้าง เป็นบ้านประเภทใด ใครเป็นเจ้าของบ้าน โดยขอให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยเร็วและให้ปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ

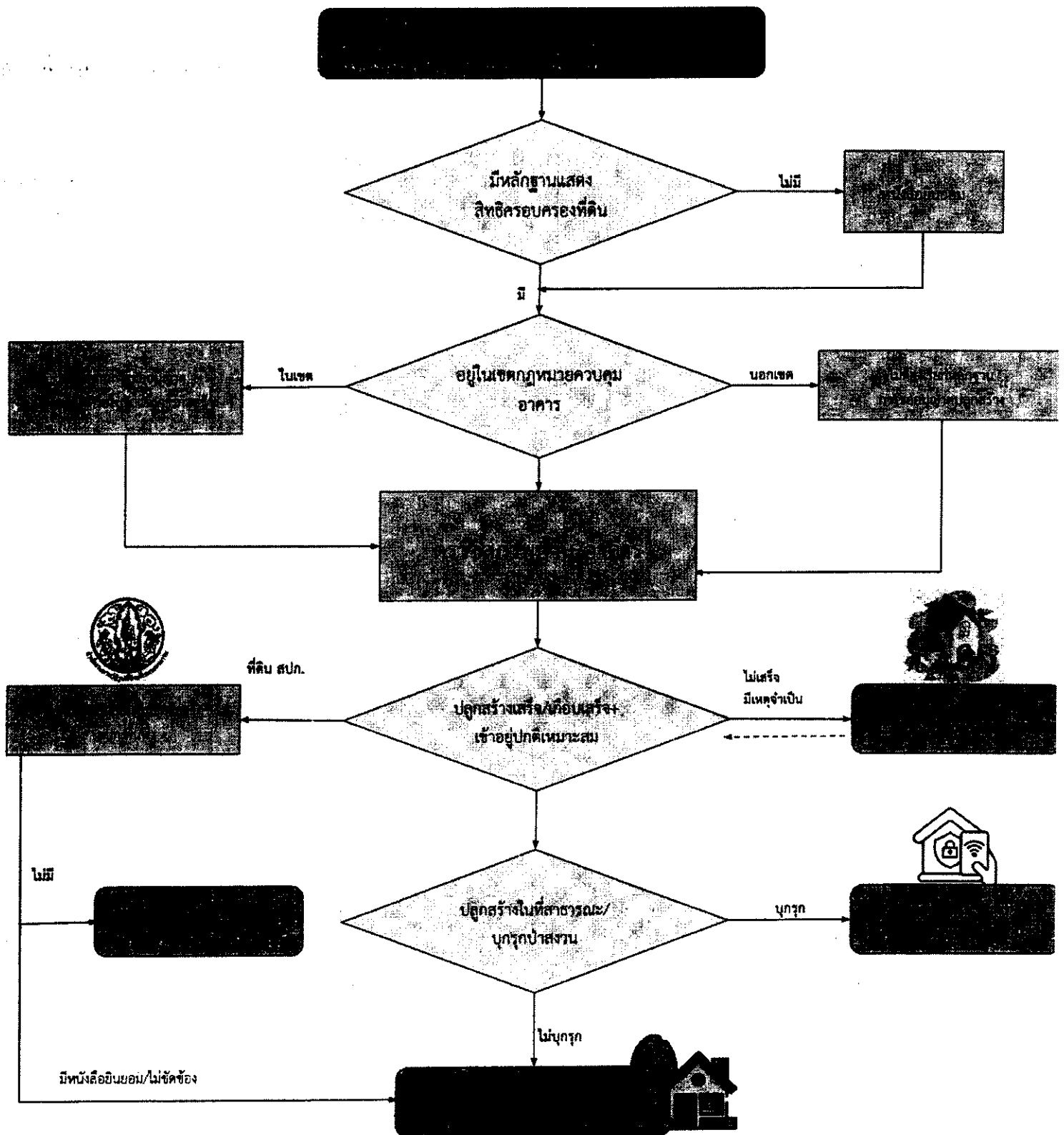
จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ร้อยตำรวจโท

(จาริตต์ บุญญะโสภิต)
ผู้อำนวยการทะเบียนกลาง

สำนักบริหารการทะเบียน
ส่วนการทะเบียนราษฎร
โทร ๐-๒๗๔๑-๗๓๑๔-๖



กฎหมายและระเบียบ/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

- 1) พ.ร.บ.การทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2534 มาตรา 4 มาตรา 34-36
- 2) ระเบียบส.ท.กลาง ว่าด้วยการจัดทำทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2535 ข้อ 20, 32, 32/1, 32/2
- 3) หนังสือ สทท.กลาง ที่ มท 0309.1/ว 11 ลง 17 ธ.ค. 2546 การจัดทำทะเบียนบ้านชั่วคราว
- 4) หนังสือ สทท.กลาง ที่ มท 0309.1/ว 12 ลง 22 ก.พ. 2560 การกำหนดเลขประจำบ้าน
- 5) หนังสือ สทท.กลาง ที่ มท 0309.1/ว 172 ลง 30 ต.ค. 2568 การจัดทำทะเบียนบ้าน สปก.

กรมการทะเบียนราษฎร
 สำนักงานบริหารทะเบียน กรมการปกครอง
 โทร. 0 2791 7312, 734