



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๑๗๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีคู่สมรสขอซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๔๖๓๕ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๓๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำและหนังสือยินยอมของคู่สมรส จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีผู้ที่ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่ อย่างไร ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากกฎหมายมิได้บัญญัติบังคับให้ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ สามิและภริยาจะต้องจัดการร่วมกัน หรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง ดังนั้น กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้เป็นอย่างอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม นั้น

ปรากฏว่า ในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ บางสำนักงานที่ดินไม่ได้ปฏิบัติตามแนวทางที่กรมที่ดินได้วางไว้ กล่าวคือ พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ฝ่ายผู้ซื้อต้องนำคู่สมรสไปให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหนังสือยินยอมของคู่สมรสฝ่ายผู้ซื้อไปประกอบการจดทะเบียน หรือบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายเพื่อยืนยันให้จดทะเบียนทุกกรณี โดยไม่ได้มีการสอบสวนให้เป็นที่ยุติก่อนว่าผู้ซื้อที่ทำการสมรสแล้ว มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่ อย่างไร ตามแนวทางปฏิบัติที่วางไว้ ฉะนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและจดทะเบียนเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวปฏิบัติโดยถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอข้อมความเข้าใจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีผู้ที่ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่ อย่างไร ตามแบบบันทึกถ้อยคำท้ายหนังสือนี้ (ตัวอย่างที่ ๑ และตัวอย่างที่ ๒)

๒. กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม เนื่องจากเรื่องการจัดการสินสมรสของคู่สมรสนั้น มาตรา ๑๔๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้บัญญัติบังคับว่าในการซื้อสังหาริมทรัพย์ คู่สมรสทั้งสองฝ่ายจะต้องจัดการร่วมกัน หรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่งแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สมรสจะได้ทำสัญญาก่อนสมรสในเรื่องทรัพย์สินกันไว้เป็นอย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๑๔๖๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เท่านั้น

๓. กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสเพียงฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้อสังหาริมทรัพย์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม แต่ถ้าสามีหรือภริยาฝ่ายที่ไม่มีอำนาจจัดการเป็นผู้ขอทำนิติกรรมซื้อสังหาริมทรัพย์ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอมก่อน ตามแบบบันทึกถ้อยคำยินยอมหรือหนังสือยินยอมท้ายหนังสือนี้ (ตัวอย่างที่ ๓ และตัวอย่างที่ ๔)

๔. กรณีมีสัญญาก่อนสมรสตกลงกำหนดให้สามีและภริยาต้องจัดการสินสมรสโดยซื้อสังหาริมทรัพย์ร่วมกันเพิ่มจากกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะกรณีตามมาตรา ๑๔๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้อสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอมก่อน ตามแบบบันทึกถ้อยคำยินยอมหรือหนังสือยินยอมท้ายหนังสือนี้ (ตัวอย่างที่ ๓ และตัวอย่างที่ ๔)

๕. การให้ความยินยอมตามข้อ ๓ และ ๔ ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือหรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน แล้วจดทะเบียนต่อไปได้ โดยให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีทั้งผู้ชายและผู้ซื้อตามแบบบันทึกถ้อยคำท้ายหนังสือนี้ (ตัวอย่างที่ ๕)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายธรรมศักดิ์ ชนะ)

รองอธิบดี ศึกษาราชการแพ่ง

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำและหนังสือยินยอมของคู่สมรส

ตัวอย่างที่ ๑ บันทึกถ้อยคำผู้ซื้อกรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดไว้ ให้บันทึกว่า

“ข้าพเจ้า (นาย/นาง).....ผู้ซื้อ ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า
ในการสมรสของข้าพเจ้า กับ (นาย/นาง)..... ไม่มีสัญญา
ก่อนสมรสกำหนดในเรื่องการจัดการสินสมรสไว้แต่อย่างใด

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน”

ตัวอย่างที่ ๒ บันทึกถ้อยคำผู้ซื้อกรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดไว้ ให้บันทึกว่า

“ข้าพเจ้า (นาย/นาง).....ผู้ซื้อ ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า
ในการสมรสของข้าพเจ้า กับ (นาย/นาง)..... มีสัญญาก่อนสมรส
กำหนดในเรื่องการจัดการสินสมรสไว้ตามบันทึกแนบท้ายทะเบียนสมรสว่า.....

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน”

ตัวอย่างที่ ๓ บันทึกถ้อยคำยินยอมของคู่สมรส (กรณีที่คู่สมรสมาบันทึกถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่) ให้บันทึกว่า

“ข้าพเจ้า (นาย/นาง)..... ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า
ในการสมรสของข้าพเจ้า กับ (นาย/นาง)..... มีสัญญาก่อนสมรส
กำหนดในเรื่องการจัดการสินสมรสไว้ตามบันทึกแนบท้ายทะเบียนสมรสว่า

() ให้สามี/ภรรยา เป็นผู้จัดการสินสมรสฝ่ายเดียว

() สามีและภรรยา ต้องจัดการสินสมรสโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน

() กรณีอื่น.....

ข้าพเจ้าขอให้ถ้อยคำยินยอมให้นาย/นาง..... ทำนิติกรรม
ซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือลงชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
เพียงคนเดียวได้

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำยินยอม (คู่สมรส)

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน”

ตัวอย่างที่ ๔

หนังสือยินยอมคู่สมรส

เขียนที่

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า (นาย/นาง)..... ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า
ในการสมรสของข้าพเจ้ากับ (นาย/นาง)..... มีสัญญาก่อนสมรส
กำหนดในเรื่องการจัดการสินสมรสไว้ตามบันทึกแนบท้ายทะเบียนสมรสว่า

- () ให้สามี/ภรรยา เป็นผู้จัดการสินสมรสฝ่ายเดียว
- () สามีและภรรยา ต้องจัดการสินสมรสโดยซื้อสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน
- () กรณีอื่น.....

ข้าพเจ้าขอให้ถ้อยคำยินยอมให้นาย/นาง..... ทำนิติกรรม
ซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือลงชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เพียงคนเดียวได้
โดยได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าคู่สมรสของข้าพเจ้าและพยาน

ลงชื่อ..... ผู้ให้ถ้อยคำยินยอม

ลงชื่อ..... คู่สมรสอีกฝ่ายรับรอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ตัวอย่างที่ ๕ บันทึกถ้อยคำยืนยันให้จดทะเบียนของคู่กรณีทั้งฝ่ายผู้ชายและผู้ซื้อ ให้บันทึกว่า

“ข้าพเจ้า (นาย/นาง)..... ผู้ซื้อ และ
(นาย/นาง)..... ผู้ชาย ขอให้ถ้อยคำรับรองว่าในการซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ ผู้ซื้อได้มีการทำสัญญาก่อนสมรสกำหนดไว้ว่า

.....
โดยผู้ซื้อไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง แต่ผู้ชายและผู้ซื้อยืนยันให้จดทะเบียน
หากเกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้นในภายหลัง คู่กรณียินยอมรับผิดชอบทุกประการ

ลงชื่อ..... ผู้ซื้อ

ลงชื่อ..... ผู้ชาย

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน”