



ที่ มท ๐๖๑๐/ว. 24635

กรมที่ดิน

ถนนพระพิษณุ ๓๓ ๑๐๒๐๐

๒๓ กันยายน ๒๕๐๕

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินบางแห่งถือปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีผู้ทำการสมรสแล้วซื้อที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์อื่น ยังไม่สอดคล้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๓

กรมที่ดินจึงเรียนมาเพื่อขอความเข้าใจที่พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๓ มิได้บัญญัติบังคับว่า ในการซื้อสิ่งหาริมทรัพย์สามิและภริยาจะต้องจัดการร่วมกัน หรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจึงสามารถนำเงินสินสมรสซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่สามีภริยาจะได้ทำสัญญาก่อนสมรสในเรื่องทรัพย์สินกันไว้เป็นอย่างอื่น ตามนัยมาตรา ๑๕๖๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่ามีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่ อย่างไร แล้วดำเนินการดังนี้

๑. กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

๒. ในกรณีที่มิได้ผูกก่อนสมรสกำหนดค่าที่สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทานนิติกรรมหรือสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม แต่ถ้าสามีหรือภริยาฝ่ายที่ไม่มีอำนาจจัดการมาขอทานนิติกรรมหรือสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม และถ้ามิได้ผูกก่อนสมรสกำหนดค่าที่สามีและภริยาจัดการสินสมรสร่วมกัน นอกจากกรณีที่มีผู้ตีไว้ตามมาตรา ๑๔๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทานนิติกรรมหรือสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

๓. การให้ความยินยอมดังกล่าวในข้อ ๒ ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือหรือไม่คำสั่งของศาลอนุญาตแทน ตามมาตรา ๑๔๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยินยอมให้จดทะเบียน แต่ต้องบันทึกด้วยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ



(นายปริญญา นาคัตถ์รัย)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๐๓๔๗๓