

การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม

ความหมาย

กรรมสิทธิ์รวม คือ นิติกรรมซื้อขายหรือให้ ฯลฯ แต่เป็นการขายบางส่วน หรือให้บางส่วน ฯลฯ กล่าวคือ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคนขายบางส่วน หรือให้บางส่วนไม่หมดแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ โดยการบรรยายส่วน เรียกว่า กรรมสิทธิ์รวม เช่น ๑ ส่วนใน ๔ ส่วน หรือ ๑๐๐ ส่วนใน ๑,๐๐๐ ส่วน เป็นต้น แต่ทั้งนี้จะทราบ เขตและเนื้อที่แน่นอนไม่ได้หากผู้กรณิทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนแล้ว จะต้องให้ขอรังวัดแบ่งแยกเสียก่อน ความจริงแล้วหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ น่าจะเป็นเรื่องให้เดิมชื่อไม่ใช่กรรมสิทธิ์ แต่ทางปฏิบัติได้ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวมกันตลอดมา ดังนั้น แม้การขายบางส่วนหรือให้บางส่วน ฯลฯ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวม

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๖ ถึง มาตรา ๑๓๖๖
- คำสั่ง ที่ ๖/๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๕๕ เรื่อง การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

ประเภทการจดทะเบียน

- กรรมสิทธิ์รวม หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม หรือมีชื่อเจ้าของหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๕๕)

- กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของหลายคน โดยมีบุคคลคนเดียว หรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมดให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในนั้น หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๕๕)

- กรรมสิทธิ์รวม (ปลอดจำนอง) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ปลอดจำนอง) หมายถึง ที่ดินที่มีการ จำนองครอบติดอยู่และมีชื่อคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคน (ทั้งหมด) หรือแต่บางคนไม่ ทั้งหมดแล้วแต่กรณี ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมและในส่วนของบุคคลที่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม ใหม่นี้พ้นจากการจำนองโดยส่วนที่เหลือยังคงจำนองอยู่ตามเดิม ในวงเงินจำนองเดิม (หนังสือกรมที่ดินขอ ข้าราชการจังหวัดนนทบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๕๐๗๕๑ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๑๕๕๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๓)

- กรรมสิทธิ์รวม (โอนชำระหนี้จำนองบางส่วน) หมายถึง การจดทะเบียนประเภทที่อยู่ในระหว่าง จำนอง ต่อมาผู้จำนองตกลงโอนที่ดินชำระหนี้จำนองบางส่วนแก่ผู้รับจำนองโดยให้ส่วนที่ดินชำระหนี้

ปลอดจากการจำนอง ส่วนที่เหลือคงมีการจำนองต่อไปตามเดิม (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑๒๖ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๐)

- **กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อบุคคลคนหนึ่งโอนให้ตัวการบางส่วนไม่หมดทั้งแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ (ถ้าต้องการจะให้ทราบ) โดยการบรรยายส่วนแต่จะทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนไม่ได้ หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนแล้วก็จะต้องไปจดทะเบียนประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ ตัวอย่างการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อนาย ก. ช่าง ก. ถือไว้แทน ข. บางส่วนและต้องการจะโอนส่วนที่เป็นของ ข. คืนให้ ข. โดยคู่กรณียังไม่ประสงค์จะแยกที่ดินออกจากกัน การจดทะเบียนก็จะปรากฏชื่อ ข. และ ก. ในโฉนดที่ดิน (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๑)

สาระสำคัญ

- กรณีที่จะถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวม ต้องเป็นกรณีที่บุคคลหลายคนต่างก็เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นรวมกัน โดยไม่ได้แยกเป็นสัดส่วนว่าใครเป็นเจ้าของส่วนใดของทรัพย์สินนั้น (ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๖)

- การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม ต้องเป็นกรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคนเดียวหรือหลายคนประสงค์จะให้บุคคลอื่นเพียงคนเดียวหรือหลายคนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงเดียวกัน โดยไม่ระบุเขตหรือเนื้อที่แน่นอนว่าคู่กรณีถือส่วนในกรรมสิทธิ์ที่ดินตรงไหน และมีจำนวนที่ดินเท่าใด โดยมีค่าตอบแทนหรือโดยเสนหากี่ก็ได้

- ในกรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนประสงค์จะให้บุคคลอื่นเพียงคนเดียวหรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้ โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่จำเป็นต้องให้ถ้อยคำยินยอม (คำสั่งที่ ๖/๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๕๕)

- ถ้าเจ้าของรวมได้กำหนดตกลงไว้ชัดแจ้ง หรือมีกฎหมายแบ่งส่วนกันไว้ชัดแจ้งว่ามีมากน้อยกว่ากันอย่างไรก็ต้องเป็นไปตามนั้น แต่ถ้าไม่มีนิติกรรมหรือกฎหมายกำหนดไว้ชัด ก็ให้ถือว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน (ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗)

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีชื่อหลายคน ถ้าคนหนึ่งคนใดจะให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์โดยระบุส่วนไปด้วย จะต้องให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นทุกคนมาจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ทราบเสียก่อนว่าแต่ละคนมีส่วนในที่ดินนั้นเท่าใด เมื่อมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนแล้ว ต่อไปคนหนึ่งคนใดจะให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยระบุส่วนว่ามีกี่ส่วนในที่ดินที่มีส่วนอยู่ก็ย่อมดำเนินการได้

- การแบ่งทรัพย์สินระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม สามารถกระทำได้โดยแบ่งทรัพย์สินกันเองระหว่างเจ้าของรวม การตกลงแบ่งกันเองระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะตกลงแบ่งด้วยวิธีใดก็ได้ เช่น แบ่งครอบครองกันอย่างเป็นสัดส่วน ข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมกฎหมายมิได้กำหนดแบบจะทำการกันด้วยวาจาก็ได้ ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๔๑๕/๒๕๒๔)

บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินกรรมสิทธิ์รวมที่ไม่สามารถกำหนดได้แน่นอนว่า แบ่งกันจุดไหนยังใช้บังคับไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๕/๒๕๓๓)

วิธีดำเนินการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

(๑) จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ตามแบบ ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก และบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามแบบ ท.ค.๓๐ (คำสั่งที่ ๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๐)

(๒) ในกรณีที่มีการตกลงกันให้มีค่าตอบแทนให้ระบุจำนวนเงินไว้ในข้อตกลงให้ชัดเจน ถ้าไม่มีค่าตอบแทนก็ให้ระบุไว้ว่าโดยเสน่หา

(๓) การขอจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมโดยคู่กรณีขอให้ระบุส่วนให้หมายเหตุใน ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก และสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย.....ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยจำนวน.....”

(๔) การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุใน ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก และสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย.....ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของนาย.....ส่วนของคนอื่นคงอยู่ตามเดิม”

(๒) (๓) (๔) คำสั่งที่ ๖/๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๕๕

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์รวม

๑. ในการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนในโฉนดที่ดินซึ่ง ป. และ ย. ผู้ขายกับ น. ผู้ซื้อมีเจตนาซื้อขายที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วน ป. และ ย. ซื้อมาจาก ห. จำนวน ๑๐ ส่วน ในที่ดินทั้งหมด ๑๔ ส่วน คงเหลือเพียงส่วนของ ป. ที่รับมรดกจาก ค. จำนวน ๑ ส่วน เท่านั้น ส่วนของ ย. หหมดไป การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยเดิมชื่อ น. ลงในโฉนดที่ดินและคงชื่อ ป. ไว้แต่ไม่ได้ยกชื่อ ย. มาจดไว้ด้วย จึงไม่ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน เนื่องจากการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเป็นการให้ผู้อื่นเข้ามีกรรมสิทธิ์รวมโดยตนเองก็ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่

ในกรณีนี้การจดทะเบียนให้ถูกต้องตามหลักทางทะเบียน และเจตนาที่แท้จริงของผู้ขอ ก่อนจดทะเบียนลงชื่อ น. ในโฉนดที่ดิน ควรจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ปรากฏว่าในที่ดินแปลงนี้ ส่วนระหว่าง ป. และ ย. มีอยู่อย่างไร คนละกี่ส่วนแล้วให้ ป. จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ น. เสร็จแล้วจึงให้ ป. จดทะเบียนให้ น. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยรวมส่วนของ น. ที่ได้จากการจดทะเบียนทั้งสองรายการเท่ากับ ๑๐ ส่วน ป. เหลือเพียงส่วนที่ได้รับมรดกจาก ค. จำนวน ๑ ส่วนเท่านั้น

๒. โฉนดที่ดินที่ออกให้แก่ ว. และ ซ. จดทะเบียนบรรยายส่วน เมื่อวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ ว่า “ที่แปลงนี้มี ๓,๔๕๔ ส่วน เป็นของ ว. ๓,๓๕๔ ส่วน เป็นของ ซ. ๑๐๐ ส่วน” ในวันเดียวกัน ซ. ได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วน (รวม ๒ โฉนด) ให้แก่ ห. ต่อมาวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ ได้จดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน และในวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๓๑ จดทะเบียนบรรยายส่วนกันใหม่เป็นว่า “ที่ดินแปลงนี้มี

๓,๔๔๔ ส่วน เป็นของ ห. ๕๖๐ ส่วน เป็นของ ส. อ. ก. บ. และ ค. คนละ ๕๖๐ ส่วน เป็นของ ว. ๓๔ ส่วน” การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนและบรรยายส่วนใหม่ดังกล่าวเห็นได้ว่าเป็นโอนที่ดินบางส่วนให้แก่กันนั่นเองซึ่งที่ถูกต้องจะต้องจดทะเบียนในประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน” โดย ว. โอนกรรมสิทธิ์ของตนเพียงบางส่วนให้แก่ ห. กับพวก

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๓/๒๔๘๘ หญิงชายแต่งงานอยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยาโดยมิได้จดทะเบียนสมรส ซึ่งถือว่าไม่เป็นสามีภรรยากันตามกฎหมายนั้น ตามปกติย่อมแสดงและถือว่าเจตนาเป็นเจ้าของทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ไม่ว่าจะได้มาโดยทุนทรัพย์หรือแรงงานของฝ่ายใด โดยถือว่าต่างมีสิทธิเป็นเจ้าของคนละครึ่ง

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๖๐/๒๔๘๓ โจทก์ออกเงินซื้อที่ดินร่วมกับจำเลยโดยมีเงื่อนไขว่าเมื่อสามีโจทก์แปลงชาติเป็นไทยได้เรียบร้อยแล้ว จำเลยจะโอนโฉนดที่ดินซื้อโจทก์ร่วมด้วย ดังนี้ หากเป็นสัญญาที่ผิดกฎหมายไม่ และต่อมาเมื่อสามีโจทก์แปลงชาติเป็นไทยได้เรียบร้อยแล้ว จำเลยก็ต้องปฏิบัติตามสัญญานั้น

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๖/๒๔๘๓ เจ้าของร่วมที่ดินเพียงคนเดียวคนหนึ่งยอมมีอำนาจเป็นโจทก์ฟ้องขับไล่ผู้ที่ยังกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นได้ตามมาตรา ๑๓๕

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๒/๒๔๘๓ หลายคนตกลงร่วมกันซื้อที่ดินมีโฉนดเดียวกันแปลงหนึ่งเมื่อซื้อแล้วก็รังวัดแบ่งเขตกันครอบครองเป็นส่วนสัดที่ตนตกลงซื้อ เช่นนี้ยอมทำได้ และในกรณีนี้ต่อมาหากผู้ซื้อผู้หนึ่งบุกรุกส่วนของอีกผู้หนึ่งก็ต้องรับผิดชอบในเรื่องค่าเสียหาย จะอ้างสิทธิในฐานะเป็นเจ้าของร่วมขึ้นต่อสู้หาได้ไม่ แต่ขอให้แบ่งแยกที่ดินตามส่วนที่ซื้อครอบครองนั้นได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๒/๒๔๘๓ เจ้าของรวมคนหนึ่งทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินทั้งแปลง โดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมด้วย สัญญาจะขายไม่เป็นโมฆะ เป็นแต่ผู้ซื้อจะฟ้องบังคับให้โอนตามสัญญาไม่ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๔/๒๕๐๑ ดอกผลของทรัพย์ในกรรมสิทธิ์ร่วม ย่อมได้แก่เจ้าของรวมตามส่วนที่มีในกรรมสิทธิ์ร่วมนั้น

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๐/๒๕๐๖ การแบ่งส่วนเจ้าของรวมต้องเป็นไปตามส่วนที่ตนเป็นเจ้าของ ซึ่งแล้วแต่ข้อเท็จจริงว่า ตนมีสิทธิเพียงใด การที่ยกเอาข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗ มาแบ่งเท่ากันในเมื่อปรากฏสิทธิของเจ้าของรวมอยู่ชัดเจนแล้วนั้น จึงไม่ถูกต้อง

บุคคล ๕ คน มีชื่อในโฉนดร่วมกันโดยไม่ระบุว่าผู้ใดมีสิทธิเท่าใด หากข้อเท็จจริงที่นำสืบปรากฏชัดว่า ได้มีชื่อในโฉนดร่วมกันนั้นเพราะได้รับโอนมรดกมา และสิทธิในการรับมรดกของแต่ละคนก็ปรากฏชัดตามทางนำสืบด้วยแล้ว ดังนั้น จะยกข้อสันนิษฐานมาให้แบ่ง ๕ ส่วนได้คนละเท่ากันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗ ไม่ได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๘/๒๕๐๘ เจ้าของรวมคนหนึ่งอาจใช้สิทธิครอบครองไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ฉะนั้น ผลแห่งคดีที่แม่เจ้าของรวมเพียงคนเดียวเป็นโจทก์ฟ้อง ก็ย่อมต้องผูกพันถึงเจ้าของรวมคนอื่นๆ ด้วย เหตุนี้ถ้าเจ้าของรวมคนอื่นมาฟ้องอีก จึงเป็นฟ้องซ้ำ

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๑/๒๕๐๘ โจทก์จำเลยเป็นเจ้าของรวมในที่พิพาทอันเป็นที่ดินมือเปล่า จำเลยไปแจ้งการครอบครองที่พิพาทเป็นของจำเลยแต่ผู้เดียว และยื่นคำขอรับรองการทำประโยชน์กับยื่นคำขอจดทะเบียนนิติกรรมขายฝาก โจทก์รู้แต่ก็นิ่งเสียไม่คัดค้าน แสดงให้เห็นว่าโจทก์ได้ให้จำเลยแสดงตนเป็นเจ้าของนาที่พิพาทแต่ผู้เดียว โดยยินยอมให้จำเลยขายฝากที่พิพาท การขายฝากจึงผูกพันโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓ วรรค ๒

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๖/๒๕๐๘ ผู้ตายและจำเลยมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทร่วมกัน เมื่อผู้ตายตาย ที่ดินส่วนของผู้ตายย่อมเป็นมรดกให้แก่ทายาท โจทก์จึงเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษามีสิทธิจะยึดทรัพย์ส่วนของจำเลยมาชำระหนี้ตนได้ แต่ต้องไม่ทำให้กระทบกระเทือนถึงส่วนได้ของผู้อื่นผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกับจำเลย

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๕/๒๕๐๘ การที่บุคคลมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดร่วมกันนั้น ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ร่วม

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๗/๒๕๐๘ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของร่วมกันมีส่วนเท่ากัน หากได้กำหนดคดีขาดลงไปไม่ว่า ถ้ามีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันแล้ว ให้ถือว่าผู้เป็นเจ้าของร่วมมีส่วนเท่า ๆ กัน หากข้อเท็จจริงเป็นประการอื่น คือผู้เป็นเจ้าของร่วมกันต่างเป็นเจ้าของทรัพย์ไม่เท่ากัน ก็ย่อมหักล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑/๒๕๐๕ เจ้าของรวมแต่ผู้เดียว ย่อมมีอำนาจฟ้องเกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งตนมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้อื่นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๕ โดยไม่ต้องรับมอบอำนาจจากเจ้าของรวมคนอื่น ๆ

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๐๐/๒๕๐๕ โจทก์และสามีจำเลยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกันและได้ตกลงแบ่งแยกที่ดินกันเป็นสัดส่วน เจ้าพนักงานได้บันทึกข้อตกลงไว้ แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกสามีจำเลยได้ตายลง ข้อตกลงของโจทก์และสามีจำเลยที่เจ้าพนักงานได้บันทึกไว้ ถือได้ว่าเป็นสัญญาประนีประนอมแบ่งที่ดินกัน โจทก์จะปฏิเสธไม่ปฏิบัติตามหาได้ไม่

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๕๕/๒๕๑๐ เจ้าของรวมในทรัพย์ที่ถูกยึดมาขายทอดตลาดยื่นคำร้องขอแบ่งเงินที่ได้จากการขายภายหลังจากการขายทอดตลาดได้

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗/๒๕๑๒ ในระหว่างที่ผู้ร้องกับจำเลยยังไม่ได้จดทะเบียนสมรสกัน แต่ตามพฤติการณ์ที่ผู้ร้องกับจำเลยปฏิบัติต่อกันเป็นการแสดงว่าผู้ร้องกับจำเลยได้ร่วมกันทำมาหากินแสวงหาทรัพย์สินมาเป็นสมบัติของผู้ร้องและจำเลยร่วมกัน ทั้งนี้เจตนาที่จะเป็นเจ้าของในทรัพย์พิพาท โดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยร่วมกัน พฤติการณ์เช่นนี้เห็นได้ว่า บรรดาทรัพย์สินที่ผู้ร้องหรือจำเลยหาได้ระหว่างนั้น แม้จะเป็นด้วยแรงหรือเงินของฝ่ายใดก็ไม่สำคัญ ก็ต้องถือว่าเป็นทรัพย์ที่ได้มาโดยทั้งสองฝ่ายมีเจตนาที่จะเป็นเจ้าของ

ร่วมกัน และเมื่อผู้ร้องกับจำเลยได้จดทะเบียนสมรสกันทรัพย์สินทั้งหมดโดยเฉพาะทรัพย์สินที่พิพาทจึงเป็นสินบริคณห์ประเภทสินเดิมของผู้ร้องและจำเลยเท่า ๆ กัน ฉะนั้นโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยจึงมีสิทธิมาร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแยกทรัพย์สินที่พิพาทออกเป็นส่วนจำเลยครึ่งหนึ่งได้

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๓/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้องมีชื่อเป็นเจ้าของรวมในโฉนดที่ดิน เมื่อยังไม่ปรากฏว่ามีการแบ่งแยกโฉนดเป็นสัดส่วน จำเลยจึงยังมีส่วนเป็นเจ้าของอยู่ด้วย โจทก์มีสิทธินำเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ดินนั้นได้

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๖/๒๕๑๘ โจทก์กับ ส.ท.ภ. และ ส. มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกัน จำเลยเช่าที่ดินดังกล่าวจาก ส. ครบกำหนดแล้ว ส. ฟ้องขับไล่จำเลย ดังนี้ เป็นเรื่องที่ ส. เจ้าของรวมคนหนึ่งใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์เรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนจากจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอก จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๖, ๑๓๕๘ ประกอบด้วยมาตรา ๑๐๒ กล่าวคือเจ้าของรวมแต่ละคนมีอำนาจฟ้องเรียกทรัพย์สิน โดยไม่จำเป็นต้องให้เจ้าของรวมทุกคนร่วมกันฟ้อง และจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของรวมหมดทุกคน จึงเท่ากับเป็นการฟ้องคดีแทน เมื่อ ส. ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่เช่าแล้ว และคดีอยู่ระหว่างพิจารณาโจทก์มาฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินเช่นเดียวกับคดีที่ ส. ฟ้องนั้นอีก จึงเป็นฟ้องซ้อนต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๗๓

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๒๐/๒๕๒๓ ที่ดินมีโฉนดมิได้ระบุว่าผู้ใดมีกรรมสิทธิ์คนละเท่าใด กรณีจึงต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ซึ่งให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน ต่อมาได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของผู้ร้องคนหนึ่งโดยระบุส่วนของเจ้าของรวมคนนั้นเกินไปก็หาทำให้ผู้รับโอนได้กรรมสิทธิ์ส่วนที่เกินไปด้วยไม่

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๘/๒๕๒๔ ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึดเฉพาะส่วนที่เกินจำนวน ๖ ไร่ ๕๓ ตารางวา โดยอ้างว่าจำเลยที่ ๒ มีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดดังกล่าวเพียง ๖ ไร่ ๕๓ ตารางวา เท่านั้น เมื่อตามคำร้องและข้อเท็จจริงปรากฏว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นอยู่ด้วย ศาลก็ต้องยกคำร้องของผู้ร้อง เพราะกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมแต่ละคนนั้นย่อมครอบไปเหนือทรัพย์สินทั้งหมดจนกว่าจะมีการแบ่ง

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๐๘/๒๕๒๕ จำเลยเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนด แม้จะฟังว่าเป็นการมีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องด้วย จำเลยก็มีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ร้องในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของผู้ร้อง และผู้ร้องอยู่ในฐานะเป็นตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อ เมื่อจำเลยได้นำที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างไปจำนองไว้แก่โจทก์ การจำนองย่อมมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของผู้ร้องด้วย ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้ปล่อยทรัพย์สินดังกล่าวที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๐๘/๒๕๒๖ โจทก์ฟ้องจำเลยในฐานะส่วนตัวและทนายผู้รับมรดกของ ก. ขอให้พิพากษาว่าที่พิพาทเป็นของโจทก์มีสิทธิครอบครอง เมื่อมีทนายคนอื่นเป็นเจ้าของรวมในที่พิพาทด้วย การที่จำเลยตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับโจทก์ยอมรับว่าที่พิพาทเป็นของโจทก์ยินยอมเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนในเอกสารสิทธิ์ให้โจทก์ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการที่เจ้าของรวมคนหนึ่งใช้

สิทธิ อันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบครองไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๕ และการที่ศาลชั้นต้นพิพากษาเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความก็มีใช้คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ของที่พิพาท อันจะมีผลใช้ยันทายาทอื่นซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ คำพิพากษาดมยอมมีผลผูกพันเฉพาะจำเลยซึ่งเป็นคู่ความตาม ป.ว.พ. ม. ๑๔๕ วรรคแรก เท่านั้น

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๖-๗๗๗/๒๕๓๓ การที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้ที่พิพาทมาในระหว่างอยู่กินเป็นสามีภริยากัน โดยมีได้จดทะเบียนสมรสนั้น ถือว่าพิพาทเป็นทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันคนละครึ่ง แม้ที่พิพาทจะมีชื่อจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดแต่ผู้เดียวก็เป็นการกระทำแทนโจทก์ด้วย จำเลยที่ ๑ จึงไม่มีสิทธิเอาที่พิพาทส่วนของโจทก์ไปจดทะเบียนโอนขายให้จำเลยที่ ๒ โดยมีได้รับความยินยอมจากโจทก์ขณะนั้นเมื่อจำเลยที่ ๒ รับโอนที่พิพาทมาจากจำเลยที่ ๑ โดยรู้อยู่แล้วว่าโจทก์เป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย จึงเป็นการได้มาสุจริต ไม่ผูกพันส่วนของโจทก์ จำเลยที่ ๒ จึงต้องจดทะเบียนใส่ชื่อโจทก์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินพิพาทด้วย

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๑/๒๕๓๘ ข้อสันนิษฐานตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๔๗ ที่ว่าเจ้าของรวมมีส่วนเท่ากัน ไม่ใช่ข้อสันนิษฐานเด็ดขาด คู่ความมีสิทธิที่จะนำสืบให้รับฟังเป็นอย่างอื่นและสามารถนำพยานบุคคลมานำสืบหักล้างพยานเอกสารสัญญาจำนองและสัญญาซื้อขาย ที่ดินแสดงการเป็นเจ้าของรวมนั้นได้ไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๔

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๘๗/๒๕๓๗ โจทก์เป็นเจ้าของรวมที่ดินมีโฉนด จำเลยได้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินดังกล่าวจนได้กรรมสิทธิ์แล้ว ก็เท่ากับว่าจำเลยได้ครอบครองปรปักษ์ในส่วนที่โจทก์เองเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย แม้ภายหลังโจทก์จะรับโอนที่ดินจากผู้มีกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นจนโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินเพียงคนเดียว ก็ไม่ถือว่าโจทก์เป็นบุคคลภายนอกตามความหมายแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง จำเลยยกเอาการได้ที่ดินพิพาทมาโดยการครอบครองปรปักษ์ใช้ต่อสู้โจทก์ได้ จำเลยจึงมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๕๘/๒๕๓๗ ตามกฎหมายเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินทุกคนต่างเป็นเจ้าของร่วมกันทุกตอนในที่ดินทั้งแปลงนั้น แต่ในระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมด้วยกันเอง อาจอ้างการครอบครองเป็นสัดส่วนตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องการครอบครองต่อกันได้ โดยตกลงแบ่งที่ดินกันเองแล้วลงชื่อรับรองหลักเขตที่เจ้าพนักงานที่ดินปัก เพื่อรังวัดแบ่งแยกซึ่งเป็นการตกลงแบ่งทรัพย์สินกันเองอันมีผลบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๔ โดยถือว่าเป็นเรื่องของความยินยอมของเจ้าของรวมทุกฝ่ายพร้อมใจกันให้เป็นเช่นนั้น แต่การครอบครองเป็นส่วนสัดส่วนดังกล่าวนี้มีได้เป็นผลถึงกับจะทำให้ที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งต่างหากจากที่ดินแปลงใหญ่ในโฉนดเดิมนั้นไปได้ แต่ตราบไคที่ยังไม่มีการแบ่งแยกโฉนดออกจากกัน ก็ต้องถือว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวโฉนดเดียวกันอยู่.....

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๕๘/๒๕๓๘ เมื่อ ส. ถึงแก่กรรมที่ดินของ ส. เป็นทรัพย์สินมรดกตกทอดแก่บุตรซึ่งเป็นทายาทของ ส. ทุกคน โจทก์กับ ร. กับทายาทคนอื่นรวม ๗ คน จึงเป็นเจ้าของรวมในที่ดินทรัพย์สินมรดก เมื่อมรดกของ ส. ยังมีได้แบ่งเป็นระหว่างทายาท ร. ทายาทคนหนึ่งนำที่ดินทรัพย์สินมรดกไป ทำ

สัญญาจะซื้อขายให้จำเลยทั้งแปลง โดยทายาทคนอื่นซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมมิได้ยินยอมด้วยก็คือว่าทำไปโดยไม่มีสิทธิคงผูกพันเฉพาะ ร. เท่านั้น แม้สัญญาซื้อขายจะมีผลผูกพัน ร. จำเลยก็มีสิทธิเพียงเรียกร้องบังคับเหนือ ร. ในฐานะคู่สัญญาได้เท่านั้น เมื่อโจทก์มิได้รู้เห็นยินยอมในการทำสัญญาซื้อขายหรือมอบโฉนดที่ดินให้จำเลยยึดถือไว้ ขอให้จำเลยส่งโฉนดเพื่อที่โจทก์จะนำไปแบ่งแยกเป็นชื่อของโจทก์และทายาทคนอื่นในฐานะผู้มีสิทธิรับมรดกจึงเป็นสิทธิอันชอบของโจทก์จำเลยย่อมไม่มีสิทธิยึดถือโฉนดที่ดินไว้ต้องคืนให้โจทก์

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗๕/๒๕๓๕ ที่พิพาทเป็นสินสมรสระหว่าง ร. กับ โจทก์ เมื่อ ร. ตายจึงตกเป็นของโจทก์ครึ่งหนึ่งอีกครึ่งหนึ่งตกทอดแก่ทายาท ดังนั้น โจทก์และจำเลยที่ ๑ จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่พิพาท โดยจำเลยที่ ๑ มีกรรมสิทธิ์เพียงบางส่วน เมื่อปรากฏว่าที่พิพาทยังมิได้มีการแบ่งแยกกันครอบครองเป็นส่วนขาดแล้ว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยที่ ๑ ให้ออกจากที่พิพาทได้ ส่วนจำเลยที่ ๒ ซึ่งปลูกบ้านในที่พิพาทโดยมิได้รับความยินยอมจากโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่ได้ อย่างไรก็ตาม การที่จำเลยที่ ๑ ครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาทแต่เพียงผู้เดียว เช่นนี้ถือว่าเป็นการใช้สิทธิเกินส่วน ซึ่งทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย เพราะจำเลยที่ ๑ มีกรรมสิทธิ์เป็นส่วนน้อยจำเลยที่ ๑ จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ และโจทก์มีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่พิพาทเป็นคดีใหม่ตามส่วนของตนได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๘ (๑)

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๐๔/๒๕๔๐ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๕ ให้อำนาจเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่งใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมด การใช้สิทธิดังกล่าวรวมถึงการใช้สิทธิทางศาลด้วย เมื่อโจทก์เป็นเจ้าของรวมคนหนึ่งในที่ดินพิพาท โจทก์แต่ผู้เดียวย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินพิพาทโดยไม่จำเป็นต้องได้รับมอบอำนาจให้ฟ้องคดีจากเจ้าของรวมคนอื่นแต่อย่างใดดังนั้น หนังสือมอบอำนาจให้โจทก์ฟ้องคดีจะปิดอากรแสตมป์หรือไม่ โดยได้รับความยินยอมจากสามีหรือไม่ จึงมิใช่ข้อสาระสำคัญจักต้องวินิจฉัยโจทก์มีอำนาจฟ้อง

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๗/๒๕๔๑ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ ที่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของร่วมกันมีส่วนเท่ากันนั้น เป็นเรื่องของความสันนิษฐานเท่านั้น คู่กรณีย่อมมีสิทธินำสืบหักล้างได้ว่ามีความจริงมีอยู่อย่างไร

ที่ดินซึ่งบุตรมีชื่อในตราจองร่วมกัน แต่แยกกันครอบครองตลอดมาตามสัดส่วนที่มารดาขอให้ต้องถือว่าต่างคนต่างมีสิทธิในที่ดินส่วนที่ตนครอบครอง

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๒/๒๕๔๒ จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพิพาทร่วมกับโจทก์ โดยปลูกบ้านบนที่ดิน ๒ แปลง และล้อมรั้วรอบที่ดินทั้งสองแปลง ที่ดินแปลงหนึ่งจำเลยได้รับการยกให้จากมารดาอีกแปลงหนึ่งคือที่ดินพิพาท โจทก์ได้รับการยกให้จากน้องชายจำเลยโดยมีข้อแลกเปลี่ยนให้โจทก์ยอมรับบุตรของน้องชายจำเลยเป็นบุตรของโจทก์ ตามพฤติการณ์ดังกล่าวแม้โจทก์จะมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทแต่ผู้เดียวก็ตาม แต่โจทก์ได้ที่ดินพิพาทมาในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภริยากับจำเลย โดยได้รับการยกให้จากน้องชายจำเลยด้วยความสัมพันธ์และข้อแลกเปลี่ยนระหว่างบุคคลในครอบครัว ทั้ง

สองฝ่ายได้ครอบครองร่วมกันมาระหว่างอยู่กินด้วยกันถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โจทก์จำเลยจึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านพิพาทร่วมกันคนละครึ่ง

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๘๑/๒๕๔๒ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗ เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายในกรณีที่ปรากฏชัดว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนคนละเท่าใดเท่านั้น จึงให้สันนิษฐานว่าเจ้าของรวมแต่ละคน มีส่วนเท่ากัน แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏชัดว่าโจทก์และจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินพิพาทต่างแบ่งแยกครอบครองที่ดินกันเป็นส่วนสัดส่วนชัดเจนให้เห็นว่าต่างประสงค์ที่จะยึดถือที่ดินส่วนที่ตนครอบครองเป็นของตน จึงไม่อาจนำข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับได้ การที่โจทก์จำเลยจดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินร่วมกันก็ไม่ใช่ข้อที่จะฟังว่าจำเลยมิได้ครอบครองที่ดินเป็นส่วนสัดส่วน กรณีต้องแบ่งที่ดินพิพาทตามส่วนที่แต่ละคนครอบครอง

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๓๓/๒๕๔๒ ผู้ร้องกับจำเลยเป็นสามีภริยากัน และร่วมกันประกอบกิจการค้าขาย ต่อมาผู้ร้องกับจำเลยจดทะเบียนหย่ากัน แต่ยังคงอยู่กินเป็นสามีภริยาและประกอบกิจการค้าขายร่วมกัน ระหว่างนั้นผู้ร้องขอได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและตึกแถวพิพาท ผู้ร้องกับจำเลยและบุตรเข้าอยู่ในตึกแถวพิพาท โจทก์ซึ่งเป็นเจ้านั้นตามคำพิพากษาของจำเลยนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดทรัพย์สินพิพาทเพื่อขายทอดตลาดชำระหนี้แก่โจทก์ ดังนี้ แม้ทรัพย์สินพิพาทจะได้มาภายหลังการหย่า ทรัพย์สินดังกล่าวย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของผู้ร้องกับจำเลย โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะยึดทรัพย์สินพิพาทนำออกขายทอดตลาดได้ ผู้ร้องไม่มีสิทธิขอให้ปล่อยการยึดทรัพย์สินพิพาท

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๔๑/๒๕๔๓ การที่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมยื่นฟ้องถือว่าเป็นการใช้สิทธิครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖/๒๕๔๔ แม้โจทก์ จำเลย และ ย. ซึ่งเป็นบิดาของจำเลยจะได้รับการสันนิษฐานไว้ก่อน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗ ว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากันก็ตาม แต่ข้อสันนิษฐานของกฎหมายดังกล่าวไม่ใช่ข้อสันนิษฐานเด็ดขาด โจทก์สามารถนำสืบหักล้างเปลี่ยนแปลงได้เมื่อพฤติการณ์แสดงให้เห็นชัดเจนชัดแจ้งว่าที่ดินและบ้านพิพาทเป็นของโจทก์และจำเลย โดย ย. เพียงแต่มีชื่อร่วมในโฉนดที่ดินพิพาทเพื่อการเสนอธนาคารของอนุศักดิ์เงิน ย. จึงหาได้มีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมแต่อย่างใด โจทก์มีสิทธิฟ้องขอแบ่งที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสกึ่งหนึ่ง

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕๓-๑๕๕๔/๒๕๔๔ ทรัพย์สินพิพาทที่ได้มาระหว่างโจทก์กับจำเลย ที่ ๑ อยู่กินฉันสามีภริยา ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันโดยไม่อาจแยกได้ว่าฝ่ายใดประกอบอาชีพมีรายได้มากน้อยแตกต่างกันอย่างไร หรือทำการทำงานหนักเหน็ดเหนื่อยกว่ากันเพียงใด โจทก์จึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินพิพาทด้วย และให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าโจทก์และจำเลยที่ ๑ มีส่วนเท่ากันตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๗

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๔๘/๒๕๔๔ คดีก่อนจำเลยที่ ๑ ฟ้องโจทก์อ้างว่ามีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทโดยซื้อมาจากบิดาโจทก์ โจทก์ให้การว่าที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ที่ได้รับมรดกมาจากบิดา คดีจึงมีประเด็นว่า จำเลยที่ ๑ มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทหรือไม่ คู่ความในคดีดังกล่าวทำกันว่าลายมือชื่อ

ผู้ขายในสัญญาขายที่ดินเป็นของบิดาโจทก์หรือไม่ ซึ่งผลการตรวจพิสูจน์ปรากฏว่ามีใช้หลายมือชื่อของบิดาโจทก์ จำเลยที่ ๑ แพ้คดีตามคำทำโดยศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง คดีถึงที่สุดแล้ว จึงมีผลว่าจำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท คำพิพากษาย่อมผูกพันโจทก์และจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ และแม้จำเลยที่ ๒ จะมีได้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าว แต่จำเลยที่ ๑ ในฐานะเจ้าของรวมใช้สิทธิความเป็นเจ้าของครอบไปถึงที่ดินพิพาททั้งหมดเพื่อต่อสู้บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๕ อันเป็นการใช้สิทธิฟ้องแทนจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นเจ้าของรวมอีกคนหนึ่งด้วย ผลแห่งคดีก่อนยอมผูกพันถึงจำเลยที่ ๒ เช่นกัน จำเลยที่ ๒ จึงไม่อาจโต้เถียงได้ว่าจำเลยที่ ๒ มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๖๑/๒๕๔๔ บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับสินสมรสต่อท้ายทะเบียนการหย่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ที่ตกลงยกบ้านพิพาทให้แก่บุตรนั้น เป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๔ วรรคหนึ่ง แต่บุตรไม่ได้แสดงเจตนาต่อโจทก์กับจำเลยที่ ๑ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้นตามมาตรา ๓๗๔ วรรคสอง กรรมสิทธิ์ในบ้านพิพาทจึงยังเป็นของโจทก์กับจำเลยที่ ๑ คนละครึ่ง นอกจากนี้โจทก์ยังอ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นสินสมรส ซึ่งหากฟังได้ตามที่โจทก์อ้าง โจทก์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทคนละครึ่งหนึ่งเช่นเดียวกับการที่จำเลยที่ ๑ นำที่ดินและบ้านพิพาทซึ่งโจทก์มีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วยไปขายให้แก่จำเลยที่ ๒ โดยโจทก์มิได้ยินยอมด้วยยอมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้

ที่ดินและบ้านพิพาทเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ แม้จำเลยที่ ๒ จะทำสัญญาดังกล่าวกับจำเลยที่ ๑ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนสัญญาดังกล่าวก็ไม่มีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ส่วนของโจทก์ตามมาตรา ๑๓๖๑ วรรคสอง แต่ยังคงมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ในส่วนของจำเลยที่ ๑ ตามมาตรา ๑๓๖๑ โจทก์จึงฟ้องขอให้เพิกถอนสัญญาซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ของโจทก์ได้

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๒/๒๕๔๕ การทำประโยชน์กับการแบ่งแยกการครอบครองในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของจำเลยซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษากับผู้ร้องนั้น การครอบครองอาจยังไม่มี การทำประโยชน์ก็ได้ ดังนี้เมื่อจำเลยกับผู้ร้องได้ตกลงแบ่งแยกที่ดินกันก่อนที่โจทก์จะรับงานองที่ดินพิพาทเฉพาะส่วนของจำเลยและก่อนที่โจทก์จะฟ้องคดีข้อตกลงดังกล่าวยอมผูกพันจำเลยกับผู้ร้อง โจทก์จึงมีสิทธิบังคับคดีได้เพียงเท่าที่จำเลยมีสิทธิในที่ดินพิพาทเท่านั้น ผู้ร้องชอบที่จะขอคืนส่วนที่ดินพิพาทด้านทิศตะวันออกตามข้อตกลงดังกล่าวของผู้ร้องออกก่อนขายทอดตลาดได้แม้ยังไม่มีการทำประโยชน์ก็ตาม

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕๔/๒๕๔๕ ปัญหาว่าเจ้าของรวมคนอื่น ๆ จะฟ้องขับไล่เจ้าของรวมคนหนึ่งได้หรือไม่ เป็นปัญหาเกี่ยวกับอำนาจฟ้อง จึงเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน

การที่เจ้าของรวมคนหนึ่งใช้สิทธิขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น เจ้าของรวมคนอื่น ๆ ย่อมมีสิทธิที่จะฟ้องร้องบังคับคดีได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๐ วรรคแรก

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๘๑/๒๕๔๕ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๓ เจ้าของรวมคนอื่น ๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้แต่จะเรียกให้แบ่งในเวลาไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งทรัพย์สินในเวลานั้นจะทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของรวมคนอื่น การที่โจทก์และจำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินพิพาท โดย หจก. อ. ที่มีโจทก์และจำเลยเป็นหุ้นส่วนและได้เลิกกิจการไปแล้วเปิดดำเนินการอยู่ในอาคารบนที่ดินและอาคารพิพาทอีก แม้จะปรากฏว่าจำเลยเป็นผู้ครอบครองที่ดินและอาคารพิพาท แต่ก็เพื่อประโยชน์ของจำเลยฝ่ายเดียว มิใช่เพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม คนอื่น ดังนั้น การที่โจทก์ฟ้องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวจะฟังว่าโจทก์ฟ้องขอแบ่งในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้

การที่ศาลล่างทั้งสองพิพาทให้จำเลยเอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่พิพาทออกขายทอดตลาดเอาเงินที่ขายได้แบ่งให้โจทก์ครึ่งหนึ่งในทันทีนั้น ไม่ถูกต้อง เพราะ ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๔ ได้บัญญัติกำหนดวิธีการแบ่งทรัพย์สินของเจ้าของรวมไว้เป็นขั้นตอนแล้ว ศาลฎีกามีอำนาจแก้ไขโดยให้จำเลยแบ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ครึ่งหนึ่ง โดยให้โจทก์จำเลยแบ่งทรัพย์สินกันเองก่อน เมื่อไม่สามารถแบ่งได้ให้ประมูลราคาระหว่างกันเอง ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกขายทอดตลาด ได้เงินสุทธิเท่าใดให้แบ่งกันคนละครึ่ง

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๕/๒๕๔๖ จำเลยเป็นเจ้าของรวมในที่ดินร่วมกับ จ. การที่จำเลยให้การต่อผู้คดีว่าทางพิพาทไม่เป็นทางจำเป็น จึงเป็นกรณีที่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่งใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมดเพื่อต่อผู้โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและถือเป็นการยกข้อต่อสู้แทน จ. ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินอีกคนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๕ แล้ว ผลแห่งคดีแม้จำเลยเจ้าของรวมคนเดียวถูกฟ้อง ก็ย่อมต้องผูกพันถึง จ. ซึ่งเป็นเจ้าของรวมอีกคนหนึ่ง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยแต่ผู้เดียวให้เปิดทางจำเป็นได้ โดยไม่จำเป็นต้องฟ้อง จ. ด้วย

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๒๑/๒๕๔๖ ผู้ตายกับผู้ร้องมีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน ผู้ตายยอมมีอำนาจทำพินัยกรรมยกที่ดินส่วนของผู้ตายให้แก่ผู้คัดค้านได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๑ และมาตรา ๑๖๔๖ โดยไม่จำเป็นต้องรับความยินยอมจากผู้ร้อง

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๘๔/๒๕๔๖ โจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. ชื่อที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๑๐๓ มาโดยทำกำแพงพิพาทเป็นรั้วยาวตลอดแนวเขตเฉพาะทางด้านทิศตะวันตก เพื่อปิดกั้นมิให้บุคคลภายนอกเข้ามายุ่งเกี่ยว ต่อมาเมื่อมีการแบ่งที่ดินออกเป็น ๔ แปลง โดยโจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. เป็นเจ้าของคนละ ๑ แปลง แล้วโจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. ยังก่อกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกคือ โฉนดเลขที่ ๑๑๗๕๑๓ เป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะเพื่อประโยชน์สำหรับที่ดินของโจทก์ จำเลยที่ ๒ และ ๓. ซึ่ง ๓. ได้จดทะเบียนให้ส่วนของ ๓. แก่จำเลยที่ ๑ ในเวลาต่อมาเท่านั้น แม้อันต่อมาโจทก์จะเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๓๘๕๕ ซึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ แต่การที่โจทก์ขอให้เปิดแนวกำแพงพิพาทบริเวณด้านหน้าของที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๓๘๕๕ ด้วย จึงเป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ซึ่งเจ้าของรวมทุกคนต้องเห็นชอบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๘ วรรคสุดท้าย มิได้เป็นการใช้สิทธิตามมาตรา

๑๓๖๐ พรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของรวมไม่ยินยอมให้ที่ดินแปลงอื่นของโจทก์มาใช้ประโยชน์ ด้วย โจทก์จึงไม่มีสิทธิขอให้เปิดแนวกำแพงพืพาท

ค่าธรรมเนียม

- กรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทนเรียกเก็บเช่นเดียวกับการขาย คือเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

- กรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทนเรียกเก็บเช่นเดียวกับการให้ คือ เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) เว้นแต่เป็นการถือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทน ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

- กรณีกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปรลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- กรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน หรือไม่มีค่าตอบแทน ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนเป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย เว้นแต่กรณีบิดามารดาให้บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายถือกรรมสิทธิ์รวมเท่านั้น จึงไม่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(๒) กรณีผู้โอนเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามคำนิยามในมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนหรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

- กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ต้องเสียภาษี

(หนังสือกรมสรรพากร คำวน ที่ กค ๐๘๐๒/๕๐๐๐ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๘๖๖๔ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๒๘)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- กรมสรรพากรมีคำตอบแทนหรือไม่มีคำตอบแทนที่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นไปตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

(หนังสือกรมสรรพากร คำวนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน คำวนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒)

- กรมสรรพากร (โอนให้ตัวการ) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

อากรแสตมป์

อากรแสตมป์ ในกรณีกรมสรรพากรมีคำตอบแทน หรือไม่มีคำตอบแทน เสียร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดสูงกว่า (ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ฯ ประมวลรัษฎากร) กรณีที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ไม่ต้องเสียอากร

คำสั่งที่ ๖/ ๒๕๕๕

เรื่อง การจดทะเบียนประเภทกรมสรรพากร

ด้วยได้พิจารณาเห็นเป็นการสมควรวางระเบียบวิธีการจดทะเบียนในกรณีเจ้าของที่ดินประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้ามาถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมในที่ดินแปลงเดียวกันโดยมีต้องทำการแบ่งแยก ตามมาตรา ๑๓๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคนเดียวหรือหลายคนประสงค์จะให้บุคคลอื่นเพียงคนเดียวหรือหลายคนมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมในที่ดินแปลงเดียวกันโดยไม่ระบุเขตหรือเนื้อที่แน่นอนว่าผู้กรณีถือส่วนในกรรมสิทธิ์ที่ดินตรงไหน และมีจำนวนที่ดินเท่าใด โดยมีคำตอบแทนหรือโดยเสนาหา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวม

ข้อ ๒ ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคนเดียวหรือหลายคนประสงค์จะจดทะเบียนดังกล่าวในข้อ ๑. โดยผู้กรณีขอให้ระบุว่ามีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมกี่ส่วนก็ได้ เช่น เพียงหนึ่งในสี่ เป็นต้น โดยไม่ต้องขอจดทะเบียนประเภทบรรยายส่วนกรรมสิทธิ์อื่น

ข้อ ๓ ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมคนเดียวคนหนึ่งหรือหลายคนประสงค์จะให้บุคคลอื่นเพียงคนเดียวหรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตนตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๒ ก็ให้จดทะเบียนได้ โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่จำเป็นต้องให้ถ้อยคำยินยอม

ข้อ ๔ ในกรณีที่มีการตกลงกันให้มีค่าตอบแทน ให้ระบุจำนวนเงินไว้ในข้อตกลงให้ชัดเจน ถ้าไม่มีค่าตอบแทน ก็ให้ระบุไว้ว่า โดยเสนาหา

ข้อ ๕ นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนนั้น ให้ทำเป็นรูปแบบบันทึกข้อตกลงโดยใช้แบบ (ท.ค.๑๖) ระบุข้อความตามนัยแห่งข้อ ๑, ๒, ๓, ๔ แล้วแต่กรณี อนุโลมตามแบบตัวอย่างท้ายคำสั่ง

ข้อ ๖. เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) เฉพาะกรณีของจดทะเบียนตามข้อ ๒ ให้หมายเหตุให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย.....ถือกรรมสิทธิ์ร่วมด้วย จำนวน.....” และในกรณีตามข้อ ๓ ว่า “นาย..... ยินยอมให้นาย.....ถือกรรมสิทธิ์ร่วม เฉพาะส่วนของนาย.....ส่วนของคนอื่นคงอยู่ตามเดิม” เช่นเดียวกับการหมายเหตุในสารบัญญัตจดทะเบียน

ข้อ ๗ วิธีจดทะเบียนในสารบัญญัตจดทะเบียน ให้ทำตามแบบตัวอย่างท้ายคำสั่ง

ข้อ ๘ การแก้สารบัญญัตซื้อขายและสารบัญชีดิน ให้ใช้อักษรย่อว่า “ก.ร.”

ข้อ ๙ ค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนประเภทนี้ ให้เรียกตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๕ (๑)(๒) ถ้ามีค่าตอบแทน ให้คิดอย่างประเภทขาย ถ้าโดยเสนาหา ให้คิดอย่างประเภทให้ โดยถือจำนวนทุนทรัพย์ตามส่วนราคาทรัพย์ที่ประเมิน ซึ่งผู้จะถือกรรมสิทธิ์ร่วมควรจะได้รับ เช่น ก. ยินยอมให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์ร่วม เรียกในอัตรากึ่งหนึ่งของทุนทรัพย์ หรือถ้า ก. ยินยอมให้ ข. ค. ถือกรรมสิทธิ์ร่วม เรียก ๒ ใน ๓ ของทุนทรัพย์ ถ้า ก. ยินยอมให้ ข. ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเพียง ๑ ใน ๔ เรียกเพียง ๑ ใน ๔ ของทุนทรัพย์ เป็นต้น

ข้อ ๑๐ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๓/๒๔๘๔ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๘๔ เรื่องการจดทะเบียนให้ (เดิมชื่อ) และคำสั่งอื่น ๆ ซึ่งมีความขัดกับคำสั่งฉบับนี้ และให้ใช้คำสั่งนี้แทน

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันรับทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป.

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๕๕

(ลงชื่อ) ถ. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน