

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

ความหมาย

การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส คือ การที่สามีหรือภรรยาขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภรรยาอีกฝ่ายหนึ่งลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรส ซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกัน และการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสมิใช่การโอน เป็นเพียงการลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิ เพื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๔๗๕ แห่ง ป.พ.พ.

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔๘ - ๑๔๖๐, ๑๔๗๔ - ๑๔๗๕
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๕

สาระสำคัญ

- กรณีสามีและภรรยาขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรส ซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภรรยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่ง ป.พ.พ. ดังนี้

(๑) เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่า คู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จริงหรือไม่ ซึ่งการสอบสวนและพิจารณาว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ต้องพิจารณาจากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง ในกรณีนี้ต้องดูจากทะเบียนสมรสเป็นสำคัญ ซึ่งต้องศึกษาจากบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ลักษณะ ๑ หมวด ๒ ในเรื่องเงื่อนไขแห่งการสมรส มาตรา ๑๔๔๘ ถึงมาตรา ๑๔๖๐ และการสมรสจะมีได้ต้องจดทะเบียนต่อนายทะเบียน ส่วนการสอบสวนพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นสินสมรสหรือไม่ ต้องพิจารณาจากบทบัญญัติในเรื่องทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๔

(๒) ถ้าการสอบสวนตาม (๑) เป็นที่เชื่อได้ว่าคู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย และที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส”

(๓) จัดทำเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.๑) และบันทึกข้อตกลงลงชื่อคู่สมรสตามตัวอย่างทำระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๕ ส่วนการจดบันทึกการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน

ให้อนุโลมปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์ร่วมตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๕๕

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส

๑. การจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีภรรยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภรรยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงฝ่ายเดียวเพื่อให้สามีและภรรยา มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่ง ป.พ.พ. ซึ่งมีหลักเกณฑ์ที่สำคัญคือที่ดินนั้นต้องเป็นสินสมรส และคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย สำหรับการจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ที่ดินที่จะจดทะเบียนต้องเป็นสินสมรสและคู่กรณีต้องเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน แต่ต่างกันตรงที่ว่า การจดทะเบียนประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเป็นการจดทะเบียนไปตามข้อตกลงในการแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสหลังจากที่ได้หย่าขาดจากกันแล้ว กล่าวคือ ในขณะที่ยังเป็นสามีภรรยากันอยู่สินสมรscopyเป็นสิทธิของสามีภรรยาร่วมกันในทุกสิ่งทุกอย่าง ซึ่งถ้าสินสมรสนั้นเป็นที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและมีชื่อคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นเจ้าของแต่ฝ่ายเดียว หากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งจะขอจดทะเบียนเพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันก็จะจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรส ต่อเมื่อได้หย่าขาดจากกันไม่ว่าจะเป็นการหย่าโดยความยินยอมหรือไม่ก็ตามมาตรา ๑๕๓๒ แห่ง ป.พ.พ. บัญญัติให้มีการจัดการแบ่งทรัพย์สินของสามีภรรยา ซึ่งในการจัดการแบ่งทรัพย์สินระหว่างสามีภรรยาตามมาตรา ๑๕๓๓ บัญญัติว่า “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน” สามีภรรยาจะจัดการแบ่งกันอย่างไร ทรัพย์สินใดเป็นของฝ่ายใดก็สุดแล้วแต่สามีภรรยาจะตกลงกัน ไม่จำเป็นที่จะต้องเอาทรัพย์สินแต่ละอย่างมาแบ่งกันคนละครึ่ง แต่เมื่อแบ่งกันแล้วทรัพย์สินที่แต่ละฝ่ายได้ไปทั้งหมดรวมกันแล้วต้องมีมูลค่าเท่ากัน เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่อมาเมื่อหย่าร้างกันคู่สมรสอาจตกลงกันให้ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของภรรยาคนเดียวก็ได้ หรือสามีภรรยาอาจจะตกลงแบ่งโดยให้สินสมรสขึ้นใดชิ้นหนึ่งเป็นของทั้งสองคนถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันไปก็ได้ ซึ่งไม่ว่าคู่กรณีจะตกลงแบ่งกันอย่างไรก็ต้องจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าหากกรณีเป็นเรื่องที่ตกลงกันให้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันต่อไปตามตัวอย่างข้างต้นในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนลงชื่อภรรยาให้ปรากฏในโฉนดที่ดินทำนองเดียวกันกับการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส แต่ต้องจดทะเบียนในประเภท “แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส” มิใช่จดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส”

๒. กรณีที่สามีหรือภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายจะขอจดทะเบียนลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีชื่อภรรยาหรือสามีอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งถึงแก่กรรมแล้วเป็นเจ้าของโดยอ้างว่าเป็นสินสมรส

๒.๑ ถ้าเป็นที่ดินที่คู่สมรสได้มาระหว่างสมรสตามมาตรา ๑๔๗๔ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ตามมาตรา ๑๔๗๔ วรรคท้าย จะให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส แต่ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสก็หาได้เป็นสินสมรสเสมอไปไม่ เช่น ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสโดยเอาสินส่วนตัวไปซื้อหรือแลกเปลี่ยนมาซ่อมเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๒ เมื่อคู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิ

ในที่ดินตายแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถสอบสวนได้ว่าที่ดินนี้เป็นสินสมรสหรือไม่ เพราะบุคคลที่จะรู้ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้อันได้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งได้ตายแล้ว กรณีเช่นนี้เป็นเรื่องยากที่จะนำ “เอกสารแสดงสิทธิการได้มา” มายื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากจดทะเบียนให้ไปก็อาจเป็นที่เสียหายแก่ทายาทของคู่สมรสที่ตายหรือผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ได้ และตามมาตรา ๑๓๗๓ ก็บัญญัติเป็นข้อสันนิษฐานว่า “ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง” ซึ่งข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๓๗๓ เป็นข้อสันนิษฐานในเรื่องทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนที่ดินไว้ในเรื่องของที่ดินจึงควรต้องถือหลักสันนิษฐานทางทะเบียนนี้ ดังนั้น หากผู้ขอไม่มีเอกสารมาแสดงให้เห็นเป็นที่แน่ชัดว่าที่ดินเป็นสินสมรสก็ต้องถือว่าผู้ขอไม่มีเอกสารแสดงสิทธิการได้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ ฯ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ อย่างไรก็ตามหากมีเอกสารมาแสดงได้แน่ชัดว่าที่ดินเป็นสินสมรสก็รับจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องนำคำสั่งศาลมาแสดง เช่น คู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งถึงแก่ความตายทำพินัยกรรมระบุว่าที่ดินเป็นสินสมรส คู่สมรสฝ่ายที่ยังมีชีวิตอยู่ก็อาจนำพินัยกรรมมาแสดงเพื่อจดทะเบียนได้ เป็นต้น

๒.๒ ถ้าเป็นที่ดินที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยพินัยกรรมหรือโดยการให้เป็นหนังสือเมื่อพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่าที่ดินเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๒) กรณีนี้เป็นเรื่องที่มีหลักฐานชัดเจนแล้วว่าที่ดินเป็นสินสมรส จึงถือได้ว่าพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ดังกล่าวเป็นเอกสารแสดงสิทธิการได้มาซึ่งสามารถนำมาแสดงเพื่อขอจดทะเบียนให้ได้

๓. กรณีที่คู่สมรสได้ที่ดินมาโดยการจับจองในระหว่างสมรส จึงเป็นสินสมรสระหว่าง ข. และ ณ. การจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสไม่ใช่เป็นการโอน เพราะคู่สมรสทั้งสองฝ่ายต่างมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินอันเป็นสินสมรสอยู่แล้ว การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเป็นเพียงการลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อให้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกันในหลักฐานทางทะเบียนตามมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เท่านั้น ดังนั้น แม้ที่ดินดังกล่าวจะอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่ชอบที่จะจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้

๔. กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแต่เพียงฝ่ายเดียว ย่อมได้รับข้อสันนิษฐานว่า คู่สมรสฝ่ายที่มีชื่อในโฉนดที่ดินนั้นเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามนัยมาตรา ๑๓๗๓ แห่ง ป.พ.พ. เรื่องนี้แม้จะมีข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๔๗๔ แห่ง ป.พ.พ. ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้ากรณีเป็นที่สงสัยว่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งเป็นสินสมรสหรือไม่ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นสินสมรส” แต่ข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๑๔๗๔ ควรเป็นเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่น ๆ สำหรับที่ดินซึ่งมีหลักฐานทางทะเบียนปรากฏอยู่ ควรใช้ข้อสันนิษฐานตามหลักฐานทางทะเบียนว่าผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๓ ดังกล่าว

การจดทะเบียนประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๒๕ เป็นการจดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภริยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่ง ป.พ.พ. ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าสินสมรส

ใดเป็นจำพวกที่ระบุไว้ในมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายนี้ หรือที่มีเอกสารเป็นสำคัญ สามีหรือภริยา จะร้องขอให้ลงชื่อตนเป็นเจ้าของร่วมกันในเอกสารนั้นก็ได้อีก” บทบัญญัติดังกล่าวเป็นเรื่องที่สามีหรือภริยามาขอให้ลงชื่อ แต่หากการสมรสได้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด เช่น ด้วยความตายหรือหย่าคู่สมรสยอมไม่ใช่สามีและภริยากันต่อไป การขอลงชื่อสามีหรือภริยาตามมาตรา ๑๔๗๕ ต้องเป็นเรื่องในขณะที่ยังเป็นสามีและภริยากันอยู่เท่านั้น ดังนั้น กรณีที่สามีหรือภริยาขาดจากการสมรสไม่ว่าจะโดยการหย่าหรือความตาย หากมีทรัพย์สินซึ่งเป็นสินสมรส ทรัพย์สินนั้นย่อมหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสไปคงเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างคู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่กับทายาทของคู่สมรสที่ถึงแก่กรรม จึงไม่อาจจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้ เพราะการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสเป็นการขอให้ลงชื่อในเอกสารสำคัญสำหรับทรัพย์สินซึ่งเป็นสินสมรสเมื่อทรัพย์สินดังกล่าวหมดสภาพจากการเป็นสินสมรสแล้วก็ไม่อาจจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสได้

๕. การจดทะเบียนในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๘๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๔๘๘ เป็นการจดทะเบียนเมื่อคู่สมรสได้หย่าขาดจากกันและประสงค์จะแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสเกี่ยวกับที่ดินซึ่งตามมาตรา ๑๕๓๓ แห่ง ป.พ.พ. ได้บัญญัติว่า “เมื่อหย่ากันให้แบ่งสินสมรสให้ชายและหญิงได้ส่วนเท่ากัน” การจดทะเบียนในประเภทนี้ทรัพย์สินที่นำมาขอจดทะเบียนจะต้องเป็นสินสมรส หากเป็นสินส่วนตัวของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งก็ย่อมเป็นกรรมสิทธิ์ของฝ่ายนั้น ๆ อยู่แล้ว ไม่มีกรณีที่จะต้องมาแบ่งกันอีกแต่ฝ่ายใด เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ศาลแพ่งได้วินิจฉัยว่าที่ดินเป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างที่ ท. และ ม. อยู่กินกันสามีภริยา ที่ดินทั้ง ๓ แปลง จึงเป็นเพียงทรัพย์สินที่ ท. กับ ม. เป็นเจ้าของร่วมกันก่อนการสมรส เมื่อต่อมาทั้งสองได้ทำการสมรสกันใหม่ในภายหลังที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นสินส่วนตัวของแต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน (เทียบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๗/๒๕๑๒) เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอในประเภทแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสได้ และกรณีเช่นนี้ก็ไม่สามารถจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้ด้วยเหตุผลในทำนองเดียวกัน กล่าวคือ เนื่องจากการจดทะเบียนประเภทลงชื่อคู่สมรส ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕ เป็นการจดทะเบียน ลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นสินสมรสตามมาตรา ๑๔๗๕ แห่ง ป.พ.พ. ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าสินสมรสใดเป็นจำพวกที่ระบุไว้ในมาตรา ๔๕๖ แห่งประมวลกฎหมายนี้ หรือที่มีเอกสารเป็นสำคัญ สามีหรือภริยาจะร้องขอให้ลงชื่อตนเป็นเจ้าของร่วมกันในเอกสารนั้นก็ได้อีก” เมื่อที่ดินมิได้เป็นสินสมรส จึงไม่อาจจดทะเบียนในประเภทลงชื่อคู่สมรสได้

สำหรับการจดทะเบียนจะจดทะเบียนได้ในประเภทใดนั้นเห็นว่า เมื่อศาลได้วินิจฉัยว่าที่ดินทั้ง ๓ แปลงนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของ ท. และ ม. ร่วมกัน การที่ ม. ได้ลงชื่อในโฉนดที่ดินเพียงคนเดียว จึงเท่ากับว่า ม. ได้ลงชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทน ท. ในจำนวนครั้งหนึ่งด้วย ดังนั้น หาก ท. มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนให้ปรากฏชื่อตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดตามคำพิพากษา ก็ควรแนะนำให้ขอจดทะเบียนในประเภท กรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ) โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๒๔/๒๔๕๕ แม้เป็นสามีกิริยาก่อนใช้ ป.พ.พ.บรรพ ๕ ว่าด้วยครอบครัวที่ดี ฝ่ายที่ไม่มีชื่อในโฉนดที่ดินอันเป็นสินสมรส ก็ย่อมมีสิทธิขอให้ลงชื่อร่วมกันในโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๑๔๗๖ (มาตรา ๑๔๗๕ บรรพ ๕ ปัจจุบัน)

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๔/๒๔๕๖ ที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญ ซึ่งสามีกิริยาลงชื่อเป็นผู้ซื้อมานั้น สามีกิริยามีอำนาจขายได้โดยกริยาไม่ต้องลงชื่อเป็นผู้ขายด้วย

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๐/๒๕๐๕ ใบไต่สวนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่เอกสารสำคัญที่จะแสดงว่าผู้มีชื่อในใบไต่สวนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามความหมายของ ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๖ (มาตรา ๑๔๗๕ บรรพ ๕ ปัจจุบัน) และมาตรา ๑๔๗๔

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๖๔/๒๕๐๘ แม้กริยาจะมีชื่อในโฉนดถือกรรมสิทธิ์แต่ผู้เดียวที่ดินก็อาจเป็นสินสมรสระหว่างสามีกิริยานั้นได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๒/๒๕๑๘ สามีกิริยาใหม่แต่ไม่จดทะเบียน ทรัพย์สินที่ได้มากริยาใหม่จะมีส่วนได้ร่วมกับสามีกิริยาหรือไม่ ก็ยังเป็นสินสมรสระหว่างสามีกิริยากับกริยาเดิม กริยาเดิมขอให้ใส่ชื่อตนในโฉนดร่วมด้วยได้ แต่จะระบุส่วนของกริยาว่าหนึ่งในสามโดยยังไม่ถึงเวลาแบ่งทรัพย์สินกันไม่ได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๕๔/๒๕๑๘ สามีกิริยาก่อนใช้ ป.พ.พ. บรรพ ๕ กริยามีสืบทอดของให้ลงชื่อในโฉนดที่ดินสินสมรสร่วมกับสามีกิริยาได้ เพราะเมื่อทรัพย์สินนี้เป็นสินสมรสก็เท่ากับเป็นทรัพย์สินของ คู่สมรสทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของร่วมกัน ดังนั้น ฝ่ายที่ไม่มีชื่อในทางทะเบียนจึงมีสิทธิร้องขอให้ลงชื่อของกันเป็น เจ้าของร่วมด้วยได้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓/๒๕๑๒ การที่ชายหญิงแต่งงานกันโดยมิได้จดทะเบียนสมรส แม้ทางกฎหมายจะไม่ถือว่าเป็นสามีกิริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ก็หากระทบกระเทือนถึงสิทธิในทรัพย์สินที่ชายหญิงจะพึงมีพึงได้ตามกฎหมายทั่วไปไม่

ในระหว่างที่ผู้ร้องกับจำเลยยังไม่จดทะเบียนสมรสกัน แต่ตามพฤติการณ์ที่ผู้ร้องกับจำเลยปฏิบัติต่อกันเป็นการแสดงว่าผู้ร้องกับจำเลยได้ร่วมกันทำมาหากินแสวงหาทรัพย์สินมาเป็นสมบัติของผู้ร้องและจำเลยร่วมกัน ทั้งมีเจตนาที่เป็นเจ้าของในทรัพย์สินพิพาทโดยใช้เป็นที่อยู่อาศัยร่วมกัน พฤติการณ์เช่นนี้เห็นได้ว่าบรรดาทรัพย์สินที่ผู้ร้องหรือจำเลยหามาได้ระหว่างนั้น แม้จะเป็นด้วยแรงหรือเงินของฝ่ายใดไม่สำคัญก็ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ได้มาโดยทั้งสองฝ่ายมีเจตนาที่จะเป็นเจ้าของร่วมกัน และเมื่อผู้ร้องกับจำเลยได้จดทะเบียนสมรสกัน ทรัพย์สินทั้งหมดโดยเฉพาะทรัพย์สินพิพาทจึงเป็นสินบริภัณฑ์ประเภทสินเดิมของผู้ร้องและจำเลยเท่าๆ กัน ฉะนั้น โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของจำเลยจึงมีสิทธิมาร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแยกทรัพย์สินพิพาทออกเป็นส่วนของจำเลยครึ่งหนึ่งได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๒๓/๒๕๑๕ สามีกิริยาหย่ากันโดยคำพิพากษาและจดทะเบียนหย่าแล้วสินบริภัณฑ์สินสภาพ แม้ยังมีได้แบ่งก็เป็นแต่กรรมสิทธิ์ร่วมธรรมดา.....

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๘๒/๒๕๔๐ โจทก์ฟ้องขอแบ่งที่ดินที่โจทก์อ้างว่าโจทก์จำเลยหามาได้ร่วมกันในระหว่างอยู่กินกันสามีภริยาก่อนจดทะเบียนสมรสเท่ากับโจทก์ฟ้องขอแบ่งทรัพย์สินที่โจทก์อ้างว่ามีอยู่ก่อนสมรสอันเป็นสินส่วนตัวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑(๑) ซึ่งแต่ละฝ่ายในฐานะเจ้าของย่อมมีอำนาจจัดการเองได้โดยลำพังตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๓๓๖ แม้ต่อมาจะจดทะเบียนสมรสกันก็ไม่ทำให้สินส่วนตัวนั้นกลับเป็นสินสมรสได้จึงไม่ใช่การฟ้องร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ หมวด ๔ ว่าด้วยทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๔๔/๒๕๔๒ แม้การที่ ร. ให้ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสินสมรสโดยเสน่หาแก่จำเลยโดยมิได้รับความยินยอมเป็นหนังสือของโจทก์ซึ่งเป็นคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ (๕) และ ๑๔๗๘ เมื่อมิได้รับความยินยอมเป็นหนังสือของโจทก์และโจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการให้ดังกล่าวภายในกำหนดเวลา ๑ ปี นับแต่วันที่รู้เรื่องที่ ร. จดทะเบียนแต่เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องขอให้เพิกถอนการให้ ดังนี้ ที่ดินพิพาทการให้ที่ดินแก่จำเลยที่ ๒ หรือภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันจดทะเบียนการให้ตามมาตรา ๑๔๘๐ ได้ก็ตามจึงยังเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย และจำเลยมิได้ครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะทายาทของ ร. ที่จะต้องมีหน้าที่แบ่งสินสมรสให้โจทก์แทน ร. แต่จำเลยครอบครองในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เนื่องจากได้รับยกให้จาก ร. จำเลยจึงไม่มีหน้าที่แบ่งสินสมรสดังกล่าวของ ร. ให้โจทก์

การทำพินัยกรรมมิใช่เป็นการจัดการสินสมรสที่จะต้องได้รับความยินยอมคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖ วรรคหนึ่ง

แม้ ร. มีสิทธิทำพินัยกรรมยกบ้านพิพาทที่เป็นสินสมรสระหว่าง ร. กับโจทก์ส่วนที่ ร. มีกรรมสิทธิ์อยู่ครั้งหนึ่งให้แก่จำเลยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๖ วรรคสอง ได้ก็ตาม แต่ ร. ก็ไม่มีสิทธิทำพินัยกรรมยกกรรมสิทธิ์ในบ้านส่วนของโจทก์อีกครั้งหนึ่งให้แก่จำเลยได้ การที่ ร. ทำพินัยกรรมยกบ้านสินสมรสทั้งหลังให้แก่จำเลยจึงไม่มีผลผูกพันส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ โจทก์ในฐานะเป็นเจ้าของมีสิทธิฟ้องติดตามเอาคืนทรัพย์สินส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้โดยไม่มีกำหนดเวลาการใช้สิทธิ เว้นแต่จะถูกจำกัดด้วยอายุความได้สิทธิ โดยโจทก์ไม่ต้องฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมของ ร. ก่อน

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๗๗/๒๕๔๒ การพิจารณาว่าทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสามีภริยาเป็นประเภทใด ต้องพิจารณาตามบทกฎหมายที่ใช้ในขณะที่ได้มา

จำเลยได้รับที่ดินพิพาทโดยทางพินัยกรรมในระหว่างสมรสและไม่มีภาระบุว่าให้เป็นสินสมรสหรือสินส่วนตัวเมื่อปี พ.ศ.๒๕๐๘ ในขณะที่ใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ เดิม ที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยตามบรรพ ๕ เดิม มาตรา ๑๔๖๖ วรรคหนึ่ง แม้ต่อมาจะได้มีการแบ่งแยกที่ดินและออกโฉนดใหม่เมื่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ที่ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ ใช้บังคับแล้ว ก็เป็นเรื่องการแบ่งทรัพย์สินในระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมไม่ทำให้ที่ดินพิพาทหลังจากแบ่งแยกโฉนดแล้วเปลี่ยนเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓)

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๗๑/๒๕๔๓ ที่ดินและบ้านพิพาทเป็นทรัพย์สินที่จำเลยที่ ๑ ได้มาระหว่างสมรสกับโจทก์ก่อน ป.พ.พ. บรรพ ๕ ใหม่ ใช้บังคับ จึงเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑ เมื่อไม่ปรากฏว่ามีสัญญาก่อนสมรสบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ทั้งตาม พ.ร.บ. ให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่ง ป.พ.พ. ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ.๒๕๑๕ มาตรา ๗ บัญญัติว่า บทบัญญัติบรรพ ๕ แห่ง ป.พ.พ. ที่ได้ตรวจชำระใหม่ทำ พ.ร.บ. นี้ ไม่กระทบกระเทือนถึงอำนาจการจัดการสินบริคณห์ที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มีอยู่แล้วในวันใช้บังคับบทบัญญัติบรรพ ๕ แห่ง ป.พ.พ. ที่ได้ตรวจชำระใหม่ทำ พ.ร.บ. นี้ เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นสามีมีอำนาจในการจัดการรวมทั้งอำนาจจำหน่ายสินสมรสอยู่แล้วโจทก์จึงมีอำนาจจัดการสินสมรสต่อไป การที่จำเลยที่ ๑ ได้ยกที่ดินและบ้านพิพาทให้แก่จำเลย ที่ ๒ โดยมีได้รับความยินยอมจากโจทก์ โจทก์มีอำนาจขอเพิกถอนนิติกรรมได้แต่การเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวได้กระทำเมื่อบทบัญญัติ ป.พ.พ. บรรพ ๕ ที่ตรวจชำระใหม่ใช้บังคับ ซึ่งเป็นกรณีไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีได้ จึงต้องนำบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง คือ ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๘๐ มาใช้บังคับตามมาตรา ๔ โจทก์ยื่นฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการให้ระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เมื่อพ้นสิบปีนับแต่วันที่ได้อำนาจนิติกรรมนั้น ฟ้องโจทก์จึงขาดอายุความตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๘๐ วรรคสอง

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕๗/๒๕๔๓ จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาก่อนปี ๒๕๑๕ เมื่อไม่ปรากฏว่าพินัยกรรมหรือหนังสือยกให้ระบุว่าให้เป็นสินส่วนตัวของจำเลยที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับ อ. ตาม ป.พ.พ. ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๖๕/๒๕๔๔ จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นภริยาจำเลยที่ ๑ ลงชื่อในหนังสือให้ความยินยอมซึ่งระบุว่ายินยอมให้จำเลยที่ ๑ ทำนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายและจำนองที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างและกู้ยืมเงินจากโจทก์ได้โดยไม่คัดค้าน ถือว่าจำเลยที่ ๒ ได้ร่วมรับรู้หนี้กู้ยืมเงินที่จำเลยที่ ๑ ผู้เป็นสามีได้ก่อขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ตนฝ่ายเดียวในระหว่างสมรส และจำเลยที่ ๒ ได้ให้สัตยาบันในหนี้ดังกล่าวแล้วหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินจึงเป็นหนี้ร่วมระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๕๐ (๔) จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ จึงต้องรับผิดชอบหนี้ดังกล่าวร่วมกัน

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๖๑/๒๕๔๔ ว. ได้ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ ระหว่างปี ๒๕๑๔ ถึง ๒๕๑๖ ที่ดินพิพาทจึงเป็นสินสมรสตาม ป.พ.พ. บรรพ ๕ เดิม มาตรา ๑๔๖๖ เพราะการให้มิได้แสดงว่าให้ไว้เป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๖๔ (๓) และกรณีเป็นการยกให้ก่อนปี ๒๕๑๕ จึงไม่อาจใช้ ป.พ.พ. บรรพ ๕ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ.๒๕๑๕ บังคับ นอกจากนี้จำเลยที่ ๑ เคยขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่ ท. เมื่อปี ๒๕๒๕ และมีได้ไถ่คืนภายในกำหนด ต่อมาจึงได้ซื้อคืนจาก ท. เมื่อปี ๒๕๒๖ แม้จะใส่ชื่อจำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เพียงผู้เดียว ก็ต้องถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส เป็นสินสมรสของโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๑) ป.พ.พ. บรรพ ๕ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ.๒๕๑๕

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๕๖/๒๕๔๔ บิดาโจทก์ยกที่ดินพิพาทให้โจทก์และจำเลยที่ ๑ และเป็นทรัพย์สินที่โจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้มาระหว่างสมรส จึงเป็นสินสมรสตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๔ (๑) เมื่อจำเลยที่ ๑ ได้ทำสัญญาขายที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ แต่เพียงฝ่ายเดียวโดยปราศจากความยินยอมของ

โจทก์ซึ่งเป็นคู่สมรส นิติกรรมการซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยบทบัญญัติมาตรา ๑๔๗๖ (๑) และเมื่อจำเลยที่ ๒ เบิกความยอมรับว่า ก่อนซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๒ รู้ว่าจำเลย ที่ ๑ มีสามี คือโจทก์ จึงถือได้ว่าจำเลยที่ ๒ รับโอนโดยไม่สุจริต โจทก์มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขาย ที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ กับนิติกรรมที่จำเลยที่ ๒ ยินยอมให้จำเลยที่ ๑ เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม ในที่ดินพิพาทได้ตามมาตรา ๑๔๘๐

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๕๐/๒๕๔๕ เงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ของจำเลยเมื่อนำมารวมกับเงิน ของโจทก์ไปซื้อที่ดินและบ้านแล้วยอมเปลี่ยนเป็นที่ดินและบ้านที่ซื้อมา.....

ที่ดินและห้องชุดทั้งสี่ห้องจำเลยได้รับ โอนมาภายหลังจากโจทก์จำเลยจดทะเบียนสมรส แล้ว ส่วนเงินค่างของที่ดินและห้องชุดที่จำเลยไปชำระนั้น จำเลยถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งเป็น เงินส่วนตัวของจำเลย แต่เงินในบัญชีดังกล่าวมีเงินรายได้จากกิจการร้านเสริมสวยรวมอยู่ด้วย ซึ่งเงิน รายได้ดังกล่าวเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์จำเลยและไม่อาจแบ่งได้ว่าส่วนไหนเป็นเงินส่วนตัวของจำเลย เข้ามาปะปนอยู่กับเงินค่างของที่ดินและห้องชุดทั้งสี่เป็นจำนวนเท่าใด กรณีจึงต้องถือตามข้อสันนิษฐาน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๑ วรรคท้าย ว่าเงินค่างดังกล่าวเป็นสินสมรสด้วยที่ดินและห้องชุดทั้งสี่ห้องนี้จึง เป็นสินสมรสเต็มจำนวนที่จะต้องแบ่งให้โจทก์จำเลยคนละครึ่ง.....

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๕/๒๕๔๖ จำเลยกู้เงินโจทก์โดยทำสัญญาจำนองเป็นประกันไว้ และจำเลยได้รับเงินไปจากโจทก์แล้ว จำเลยจึงต้องรับผิดชอบโจทก์ แม้ที่ดินที่จำนองเป็นสินสมรสระหว่าง จำเลยกับภริยา และจำเลยทำสัญญาจำนองโดยไม่ได้รับความยินยอมจากภริยาก็ตามคงมีผลเพียงว่าภริยา จำเลยอาจฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมจำนองนั้นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๘๐ แต่ตราใบสัญญาจำนอง ยังไม่ถูกศาลเพิกถอนย่อมยังคงมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๘๖/๒๕๔๖ ที่ดินที่จำเลยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับพี่ชายจำเลยเป็น ทรัพย์สินที่มีมาก่อนที่จำเลยจะจดทะเบียนสมรสกับโจทก์ อันถือเป็นส่วนตัวของจำเลยและมีการนำไป แลกเปลี่ยนกับที่ดินพิพาท ๒ แปลง ทรัพย์สินที่ได้มาใหม่จึงยอมเป็นส่วนตัวของจำเลยเพราะเป็นการได้ ที่ดินมาแทนทรัพย์สินเดิมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๗๒ วรรคหนึ่ง

ข้อควรระวัง

ปัญหาการจดทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่สามีภรรยาไม่ชอบด้วยกฎหมายหาได้ร่วมกัน มี ประเด็นเกี่ยวกับหลักฐานที่คู่กรณีต้องนำมาแสดงนั้นจะเป็นอย่างไรเพียงใดต้องพิจารณาเป็นรายๆ ไป เช่น ถ้าตามหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านปรากฏว่าคู่กรณีมีบุตรจำนวน ๒ คน คนหนึ่งเกิดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๘ และอีกคนหนึ่งเกิดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๔ ส่วนที่ดินได้ซื้อเมื่อปี พ.ศ.๒๕๓๐ และคู่กรณียืนยันว่าในขณะที่ซื้อ มาได้อยู่กันฉันท์สามีภรรยา เช่นนี้ก็น่าเชื่อถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวได้มาในระหว่างอยู่กันฉันท์สามีภรรยาจริง เป็นต้น

ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๓)(๗)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากการเพิ่มชื่อคู่สมรสในเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรส ไม่เป็นการขายตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

อากรแสตมป์

ไม่มีกรณีที่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๒๕

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรวางระเบียบวิธีการจดทะเบียน ในกรณีสามีและภริยา ขอให้จดทะเบียนลงชื่อสามีหรือภริยาในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นสินสมรส ซึ่งมีชื่อสามีหรือภริยาเป็นเจ้าของอยู่แต่เพียงผู้เดียว เพื่อให้สามีและภริยามีชื่อเป็นเจ้าของร่วมกัน ตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อถือปฏิบัติดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๒๕ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ เมื่อมีผู้มายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๑๔๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดว่า คู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จริงหรือไม่

ข้อ ๔ ถ้าการสอบสวนตามข้อ ๓ เป็นที่เชื่อได้ว่า คู่กรณีเป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย และที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสจริง ก็ให้รับจดทะเบียนในประเภท “ลงชื่อคู่สมรส”

ข้อ ๕ เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) และบันทึกข้อตกลงในอนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างทำทะเบียนนี้ส่วนการจดทะเบียนที่รายการจดทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียนในอนุโลมปฏิบัติเช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๕๕

ข้อ ๖ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ให้เรียกเก็บตามกฎหมายฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒(๗) (จ)

ข้อ ๗ ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดิน เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๒๕

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤกษ์

(นายศิริ เกวลินสฤกษ์)

อธิบดีกรมที่ดิน