

เรื่องที่ ๘๗

ขอให้ตรวจสอบและแจ้งให้ทราบถึงการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของคู่สมรส (สารบบสมท. ๙๐๐)

ประเด็นปัญหา

นาง ว. ขอให้ตรวจสอบและแจ้งให้ทราบถึงการทำนิติกรรมทางทะเบียนที่ดิน สำนักงานที่ดิน ของนาย บ. สามี ทั้งในปัจจุบันและอนาคตที่อยู่ในอำนาจบังคับของอธิบดีกรมที่ดิน เพื่อจะดำเนินการใช้สิทธิทางศาลให้ระบุชื่อนาง ว. เป็นเจ้าของร่วมในเอกสารสำคัญที่เป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๕ เนื่องจากทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรสถือเป็นสินสมรสย่อมต้องได้รับความยินยอมจากนาง ว. ภรรยา การทำนิติกรรมใด ๆ ที่ไม่ได้รับความยินยอมจากนาง ว. ถือเป็น การละเมิดและขัดต่อกฎหมายและพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

กฎหมายและระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๖, ๑๔๘๐
๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๓
๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๗๓๙/๒๕๕๒
๔. พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

ความเห็นกรมที่ดิน

การจัดการสินสมรสที่อยู่ในบังคับมาตรา ๑๔๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สามีภรรยาจะต้องจัดการร่วมกันหรือได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง หากไม่ได้รับความยินยอม คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งอาจฟ้องเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ เว้นแต่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งได้ให้สัตยาบันแก่นิติกรรมนั้นแล้ว หรือในขณะที่ทำนิติกรรมนั้น บุคคลภายนอกได้กระทำโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๔๘๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๗๓๙/๒๕๕๒) กรณีดังกล่าวหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อสังหาริมทรัพย์เป็นสินสมรสที่มีชื่อนาย บ. สามีนาง ว. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว ต่อมานาย บ. ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยปราศจากความยินยอมของนาง ว. นาง ว. ย่อมมีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ ตามมาตรา ๑๔๘๐ แต่การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภรรยาที่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ให้ความยินยอมไม่ว่าจะเป็นกรณีที่คู่สมรสทั้งสองฝ่ายมีอำนาจจัดการร่วมกันหรือกรณีที่คู่สมรสฝ่ายที่มาทำนิติกรรมไม่มีอำนาจจัดการ ไม่มีกฎหมายกำหนดให้เป็นโมฆะ และคณะกรรมการกฤษฎีกาได้วินิจฉัยไว้แล้วว่า การจดทะเบียนกรณีดังกล่าวไม่ตกเป็นโมฆะ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้อง

จดทะเบียนให้ผู้ขอตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่อาจปฏิเสธได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนดังกล่าวจึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อกฎหมาย และไม่ต้องรับผิดตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ และกรณีที่น่าง ว. ขอให้สำนักงานที่ดินตรวจสอบการทำนิติกรรมของนาย บ. แล้ว แจ้งให้ทราบนั้น ไม่มีกฎหมายให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่กระทำได้ ทั้งนี้ หาก นาง ว. ประสงค์จะตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินก็ชอบที่จะยื่นคำขอต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนและเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมายและระเบียบ

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
มิถุนายน ๒๕๕๖