



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๐๑๕๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๐ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบตัวอย่างหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ด้วยมีเรื่องหารือในกรณีที่สำนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน
ระงับจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แต่ปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีคำสั่งระงับ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระไว้จนกว่าจะชำระเงินค่าบำรุงรักษาและ
การจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด
ได้หรือไม่ และเมื่อรับโอนที่ดินไว้แล้วจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่นได้หรือไม่

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว กรณีดังกล่าวคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน
ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ได้มีมติว่า หนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการ
สาธารณูปโภคเป็นหนี้บริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ ทั้งนี้ ตามมาตรา
๕๐ วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
มิได้จดทะเบียนบริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์ไว้ในโฉนดที่ดิน บริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์
จึงมิได้มีอยู่เหนือที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคอันจะได้รับชำระหนี้
ก่อนสิทธิจำนอง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๘๕ ประกอบกับมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
แต่เป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้เอกจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภคเป็นการส่วนตัว การลงบัญชีอายัดระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของ
พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเอากับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถ
ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้

ดังนั้น เมื่อมีกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากการ
ขายทอดตลาด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดได้

เนื่องจาก...

เนื่องจากหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้
เอาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นการส่วนตัว การลงบัญชีอายุครบรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงาน
เจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเอาจากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ และเมื่อได้จดทะเบียนโอนที่ดินให้แล้ว
ต่อมาผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดประสงค์จะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวยังบุคคลอื่นก็สามารถดำเนินการ
ให้ผู้ซื้อตามความประสงค์ได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายทอดตลาดแล้ว
ให้แจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบว่า คำสั่งให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร
ของผู้ค้างชำระรายดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องบังคับชำระหนี้เงินค่าบำรุงรักษาและ
จัดการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระเอาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายเดิม ตามตัวอย่างหนังสือที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๘

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓



ที่

/

ส่วนราชการเจ้าของหนังสือ

วันที่เดือนพ.ศ.

เรื่อง แจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

เรียน คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

อ้างถึง หนังสือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ที่ ลงวันที่

ตามที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ได้ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ในที่ดินจัดสรร โฉนดที่ดินเลขที่.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....มีชื่อของ.....ซึ่งเป็นผู้ค้าง
ชำระหนี้เงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ นั้น

บัดนี้ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด มีหนังสือที่ ยธ /.....
ลงวันที่ แจ้งให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่
ผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวได้จากการขายตลาด การขอให้ระงับการทำนิติกรรมในที่ดินจัดสรรไม่อาจใช้บังคับ
กับผู้ซื้อทรัพย์สินจากขายทอดตลาดได้ เนื่องจากหนี้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค
เป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ หากมิได้จดทะเบียนให้ปรากฏในเอกสารสิทธิก็ถือว่าเป็นหนี้
ที่มีอยู่เหนือบุคคลที่จะได้รับชำระหนี้เอกจากผู้ค้างชำระเงินเป็นการส่วนตัว และเป็นกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรจะต้องบังคับชำระหนี้เอกจากผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภครายเดิมต่อไป
จึงได้ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่าย.....

โทร.

โทรสาร