

ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๒๕๕๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.๒๕๕๑ (กรณีห้องชุด)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๘๖๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.๒๕๕๑

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางการดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.๒๕๕๑ กรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แจ้งมาอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ เพื่อให้เป็นไปตามนัยมาตรา ๑๗ วรรคสาม ที่กำหนดว่า “ในกรณีที่ทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินได้รับแจ้งจากคณะกรรมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา กระทรวงการคลังว่า เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ในการใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.๒๕๕๑ ขอให้ปรับแนวทางในกรณีห้องชุดเพื่อให้มีการจดแจ้งในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเช่นเดียวกับการจดแจ้งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เนื่องจากเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน จึงมีความเชื่อมโยงในการที่สามารถนำความตามมาตรา ๑๗ วรรคสาม พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ มาบังคับใช้รวมถึงกรณีห้องชุดได้ ดังนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งจากสถาบันการเงินตามนิยามในมาตรา ๓ หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงในฐานะเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่แจ้งมาอยู่ภายใต้

บังคับ...

บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยอนุโลมตามกรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามนัยหนังสือที่อ้างถึง โดยให้บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) ดังกล่าวว่า “ห้ามโอนสิทธิในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องนี้ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.๒๕๕๑ เว้นแต่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ (ระบุชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ที่แจ้งมาไว้ด้วย) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงนามพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งลงบัญชีอายุด้วยข้อความทำนองเดียวกัน และเขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ปิดปะปิดไว้ด้านหน้าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบของห้องชุดดังกล่าวโดยอนุโลมตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง อายุที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ และให้ถือปฏิบัติตามรายละเอียดที่กำหนดในหนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๘๖๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.๒๕๕๑ ที่อ้างถึง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพินิจ หาญพาณิชย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๓-๔

โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๒