



(๗)

ที่ มท 0517.3/ 26684

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

19 กันยายน 2546

เรื่อง การขอจดทะเบียนโอนและรับจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม 0019/37187 ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2546

ตามที่หารือ กรณีธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ซื้อห้องชุดอาคารชุดเชียงใหม่ วี.ไอ.พี. ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลช้างเผือก อำเภอเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 150 ห้องชุด ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจังหวัดเชียงใหม่ แต่ผู้ซื้อห้องชุดได้ มิได้นำหนังสือรับรองหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขณะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งตามมาตรา 29 วรรคสอง กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อดังกล่าวได้หรือไม่ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 เพียงแต่บัญญัติรับรองสิทธิของผู้ซื้อโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลว่า มิได้เสียไปถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่า ทรัพย์สินนั้นมีใช้ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น ซึ่งเป็นคนละเรื่องกันกับการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดอันจะต้องดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ 1270/2509) ดังนั้น ไม่ว่าประกาศกรมบังคับคดีเรื่องการขายทอดตลาดห้องชุดจะระบุเงื่อนไขให้ผู้ซื้อทรัพย์ได้จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ตาม หากผู้ซื้อห้องชุดดังกล่าวประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ก็ได้นำหนังสือรับรองหนี้อันเกิดจาก

/ค่าใช้จ่าย....

ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้ได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ตามนัยมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.0-2622-3480

โทรสาร.02-222-0518



ที่ มท 0517.3/ว 26685

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

19 กันยายน 2546

เรื่อง การขอจดทะเบียนรับจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.3/26684 ลงวันที่ 19 กันยายน 2546

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือ ที่ มท 0517.3/ 26684 ลงวันที่ 19 กันยายน 2546 เรื่อง การขอจดทะเบียนรับจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด มาเพื่อโปรดทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญฤดี จันทน์เสนาะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.0-2622-3480

โทรสาร.0-2222-0518