



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าว
และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๔)
พ.ศ. ๒๕๖๘

โดยที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๔) พ.ศ. ๒๕๖๗ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางประการในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพื่อรองรับให้บุคคลเพศหลากหลายสามารถหมั้นและสมรสกันได้ ซึ่งจะทำให้มีสิทธิ หน้าที่และสถานะทางครอบครัวเท่าเทียมกับคู่สมรสที่เป็นชายและหญิง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเสริมสร้างความเข้มแข็งของครอบครัวที่ก่อตั้งขึ้นระหว่างบุคคลไม่ว่าจะมีเพศใด เว้นแต่จะเป็นกรณีที่กฎหมายอื่นกำหนดเรื่องครอบครัวหรือมรดกไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้น จึงเป็นการสมควรต้องแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้สอดคล้องกับบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๘”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๘ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๙ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๙ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันคู่สมรสกับคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องซุด ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑๙.๑ ขอซื้อท้องซุดโดยนำเงินที่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว ให้พิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาท

ของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) คนสัญชาติไทยจึงมีสิทธิซื้อหรือจองหุ้นได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว และถือว่ากรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดนั้น เป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดนั้น เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของหุ้นชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดง ในการขอซื้อหุ้นชุด ให้ถือปฏิบัติตาม ๕.๑, ๕.๒ หรือ ๕.๕ แล้วแต่กรณี

๑๙.๒ ขอรับให้หุ้นชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน คนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) และถือว่ากรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดนั้นเป็นคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของหุ้นชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และหลักฐาน ของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอรับให้หุ้นชุด ให้ถือปฏิบัติตาม ๕.๑ หรือ ๕.๒ แล้วแต่กรณี ส่วนคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันคู่สมรสกับคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศ เข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชี เงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ไม่อาจรับให้หุ้นชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ ร่วมกัน เนื่องจากกรณีตามมาตรา ๑๙ (๕) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดของคนต่างด้าวในลักษณะ ของการซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าหุ้นชุดตามมาตรา ๑๙ ทวิ (๕)

๑๙.๓ ขอรับให้หุ้นชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันคู่สมรสกัน หากสอบสวนแล้ว เป็นการรับให้เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วน เป็นเจ้าของในหุ้นชุดร่วมด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความในข้อ ๒๐ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๒๐ กรณีคนสัญชาติไทยขอซื้อหรือจองหุ้นหรือขอรับโอนหุ้นชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน ในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันคู่สมรสกับคนต่างด้าว เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอได้โดยบันทึกถ้อยคำตามแต่กรณี ไว้ในหนังสือรับรอง ตามตัวอย่าง ๑ ท้ายระเบียบนี้ ดังนี้

๒๐.๑ คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรส ที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อหรือจองหุ้นชุด เป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติ ไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

๒๐.๒ คนสัญชาติไทยอยู่กินฉันคู่สมรสกับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและ คู่สมรสฝ่ายที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อหรือจองหุ้นชุด เป็นทรัพย์สินส่วนตัว ของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน”

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกความในข้อ ๒๑ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๒๑ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันคู่สมรสกับคนต่างด้าว ขอซื้อท้องซุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสฝ่ายที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อท้องซุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อท้องซุดดังกล่าวแล้ว ท้องซุดย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยตามความในมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากผู้ซื้อท้องซุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนองไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ให้ดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้คนต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก”

ข้อ ๖ ให้ยกเลิกความในข้อ ๒๒ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๒๒ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันคู่สมรสกับคนต่างด้าว ขอซื้อท้องซุดหรือขอรับโอนท้องซุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว หากคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ ไม่สามารถมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก (Notary Public) บันทึกถ้อยคำไว้ในหนังสือรับรองตามตัวอย่าง ๒ ทำระเบียบนี้ ว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำไปซื้อท้องซุดนั้นเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันคู่สมรสกับคนสัญชาติไทยจริง แล้วให้ผู้ที่มีประสงค์จะซื้อท้องซุดถือต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป”

ข้อ ๗ ให้ยกเลิกความในข้อ ๒๓ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๒๓ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันคู่สมรสกับคนต่างด้าว ที่ซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เมื่อคนสัญชาติไทยและคนต่างด้าว มายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อท้องซุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำตามนัยดังกล่าว แล้วเก็บเข้าสารบบไว้ ถ้าคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้ดำเนินการตามข้อ ๒๒ เมื่อคนสัญชาติไทยนำต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือส่งต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นทางไปรษณีย์ถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ณ สำนักงานที่ดินที่ท้องซุดตั้งอยู่แล้วเก็บเข้าสารบบไว้”

ข้อ ๘ ให้ยกเลิกความในข้อ ๒๔ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของ
คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๒๔ เมื่อคนสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรือเคยอยู่กินฉันคู่สมรสกับคนต่างด้าว
แต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้ว หรือผู้เยาว์ที่มีสัญชาติไทยและเป็นบุตรของคนต่างด้าว ขอให้ได้มา
ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้”

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๘

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่าง 1
หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....
At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้านาย/นาง/นางสาว.....และนาย/นาง/นางสาว.....
I, Mr./Mrs./Miss and Mr./Mrs./ Miss
เป็นคู่สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.
ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money
ที่ นาย/นาง/นางสาว.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs./ Miss shall expend on the purchase of
ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K./N.S. 3 no Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal property
ของ นาย/นาง/นางสาว.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
of Mr./Mrs./Miss alone, not Sin Som Ros or
ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
the matrimonial property between spouses.

(ลงชื่อ).....คู่สมรส ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....คู่สมรส ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

หนังสือฉบับนี้จัดทำต่อหน้า
This record is made in the presence of

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน
(Signature) (Competent Official)

ตัวอย่าง 2

หนังสือรับรอง Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้านาย/นาง/นางสาว.....และนาย/นาง/นางสาว.....
I, Mr./Mrs./Miss and Mr./Mrs./Miss
เป็นคู่สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้อภัยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
are registered/unregistered both spouses. We together confirm that the money
ที่ นาย/นาง/นางสาว.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs./ Miss shall expend on the purchase of
ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K./N.S. 3 no Sub-district
อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province
พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-district
อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province
หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium
ตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district District
จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal property
ของ นาย/นาง/นางสาว.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
of Mr./Mrs./Miss alone, not Sin Som Ros or
ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
the matrimonial property between spouses.

การรับรอง
Confirmation

(ลงชื่อ).....คู่สมรส ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....คู่สมรส ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness