**เรื่องที่ 12** การรับมรดกห้องชุดของคนต่างด้าว (สารบบแฟ้มที่ 13.....208)

**เจ้าของเรื่อง** ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินฯ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

**ประเด็นปัญหา** คนต่างด้าวขอทราบหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรับมรดกห้องชุด ดังนี้

1. กรณีคนต่างด้าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ถึงแก่กรรม ทายาทผู้รับมรดกจะต้องดำเนินการอย่างไร เพื่อขอดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

2. กรณีดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามข้อ 1. แล้ว ทายาทผู้รับมรดกจะต้องจำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี ตามมาตรา 19 สัตต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือไม่

**ข้อกฎหมาย**

1. มาตรา 1599 และ 1600 แห่ง ป.พ.พ.

2. มาตรา 19 และ 19 สัตต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542

3. กรมที่ดินได้เห็นชอบตามบันทึก สมท. ที่ มท 0515.2/36 ลงวันที่ 30 มกราคม 2552 เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการรับโอนมรดกห้องชุดของคนต่างด้าวผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม

**ความเห็นกรมที่ดิน** คนต่างด้าวซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19 (1) (2) หรือ (5) อันได้แก่ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ และตามมาตรา 19 สัตต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ได้บัญญัติ

ให้คนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

กรณีนี้ปรากฏว่าคนต่างด้าวซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถึงแก่กรรม ถ้าจะพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ทายาทซึ่งเป็นคนต่างด้าวมีสิทธิรับโอนมรดกห้องชุดได้จะต้องเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา 19 (1) และ (2) เท่านั้น ซึ่งไม่อยู่ในบังคับให้ต้องจำหน่ายห้องชุดตามหลักเกณฑ์ของมาตรา 19 สัตต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 ประกอบกับมาตรา 1600 บัญญัติให้เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท และกองมรดกของผู้ตายได้แก่ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดต่าง ๆ ฉะนั้น ทายาทย่อมเป็นผู้สืบสิทธิ (รับสิทธิ) ของเจ้ามรดกตามกฎหมายดังกล่าว เมื่อนำมาปรับกับมาตรา 19 (5) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ คนต่างด้าวที่เป็นทายาทของเจ้ามรดก ก็คือผู้ถือสิทธิการเป็นบุคคลตามมาตรา 19 (5) ตามหลักกฎหมายแพ่ง ดังนั้น ก็จะต้องถือว่าคนต่างด้าวซึ่งเป็นทายาทนั้นคือบุคคลตามมาตรา 19 (5) มีสิทธิรับมรดกห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ได้ และไม่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา 19 สัตต แต่อย่างใด (ตามบันทึก สมท. ที่ มท 0515.2/36 ลงวันที่ 30 มกราคม 2552 เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการรับโอนมรดกห้องชุดของคนต่างด้าวผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม) กรณีจึงได้แจ้งให้นาย ก. ทราบ ดังนี้

1. กรณีคนต่างด้าวซึ่งเป็นทายาทขอรับมรดกห้องชุดจะต้องนำหลักฐานเอกสาร เช่น หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว ใบมรณบัตร ใบสำคัญการสมรสของเจ้ามรดก (ถ้ามี) สำเนาทะเบียนบ้าน หลักฐานที่แสดงว่า

ผู้รับมรดกเป็นทายาทของเจ้ามรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือพินัยกรรม (ถ้ามี) ไปยื่นคำขอรับโอนมรดกห้องชุด ณ สำนักงานที่ดินที่ห้องชุดนั้นตั้งอยู่ ซึ่งเมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเห็นว่า ทายาทเป็นผู้มีสิทธิรับมรดกได้ ก็จะพิจารณาดำเนินการตามระเบียบต่อไป

2. กรณีคนต่างด้าวซึ่งเป็นทายาทได้จดทะเบียนรับโอนมรดกห้องชุดแล้ว ไม่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา 19 สัตต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ แต่อย่างใด

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน