



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

พ.ศ. ๒๕๓๘

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๑๙ ทวิ บัญญัติให้อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด กรมที่ดินจึงวางระเบียบเกี่ยวกับทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๓๘"

ข้อ ๒. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ข้อ ๔. เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดใดแล้ว ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวของอาคารชุดนั้น

ในกรณีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งมีอาคารชุดมากกว่าหนึ่งหลัง ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวของอาคารชุดแต่ละหลังให้ครบทุกหลัง

ข้อ ๕. ให้ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว โดยมีรายการละเอียดดังนี้

(๑) ให้ใช้กระดาษสีขาว ขนาดกว้าง ๔ นิ้ว ยาว ๖ นิ้ว ดัดที่กึ่งกลางปกด้านหน้าของทะเบียน และบันทึกสาระสำคัญตามแบบที่ ๑ ทำระเบียบ

(๒) หน้าที่ ๑ ของทะเบียน ให้บันทึกสาระสำคัญตามแบบที่ ๒ ท้ายระเบียบ

(๓) หน้าที่ ๒ และหน้าที่ ๓ ของทะเบียน ให้เป็นหน้าว่างไว้

(๔) หน้าที่ ๔ และหน้าที่ ๕ ของทะเบียน ซึ่งถือเป็นหน้าคู่มือ

แสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว โดยมีสาระสำคัญตามแบบที่ ๓ ท้ายระเบียบ หน้าคู่มือของทะเบียนให้ลงบัญชีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถึงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ๕ หรือ ๖ ลำดับ ให้เว้นระหว่างแต่ละลำดับไว้ ๕ บรรทัด เมื่อหมดคู่มือหน้าหนึ่งแล้วให้ขึ้นคู่มือใหม่ดำเนินการเรื่อย ๆ ไป

ข้อ ๖. เมื่อลงบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวหมดเล่มหนึ่งแล้วให้ขึ้นเล่มใหม่ ระบุเล่มที่ไว้ให้ชัดเจนเรียงตามลำดับ โดยมีรายการละเอียดตามข้อ ๕

หมวด ๒

การลงบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ข้อ ๗. เมื่อคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ต้องให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๑๙ ตี ๖ วรรคหนึ่ง แล้วให้คู่กรณีระบุอัตราส่วนของเนื้อที่ของห้องชุดที่ขอโอนนั้น เป็นอัตราร้อยละเท่าไรของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ลงในข้อ ๔ ของเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในห้องชุด (อ.ช.๑๔)

(๒) เจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวทั้งที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและที่ขอรับโอนใหม่ หากรวมกันแล้วไม่เกินอัตรา

ร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นก็ได้ดำเนินการต่อไป แต่ถ้าหากรวมกันแล้วเกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ให้เจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีทราบและเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกค่าขอเสีย

(๓) เมื่อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ลงรายการละเอียดในช่อง (๑) - (๗) ของบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณคนต่างด้าวให้ครบถ้วน ภายในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

ข้อ ๘. กรณีที่คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไป ถ้าผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นบุคคลสัญชาติไทย เมื่อได้จดทะเบียนแล้วให้เจ้าหน้าที่ลงรายการละเอียดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของผู้ขอโอนในช่อง (๘) ของบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณคนต่างด้าวให้ครบถ้วน ภายในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

แต่ถ้าผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ด้วย ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๗ (๑), (๒) และ (๓) พร้อมทั้งลงรายการละเอียดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของผู้ขอโอน ในข้อ (๙) ของบัญชีฯ ตามนัยวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ ๙. ในการลงบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณคนต่างด้าว ทั้งกรณีที่คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ เป็นผู้ขอรับโอน หรือเป็นผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เจ้าหน้าที่ต้องทำการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดที่คุณคนต่างด้าวถือทั้งหมดในอาคารชุดให้ถูกต้องเป็นปัจจุบัน ไว้ในช่อง (๑๐) ของชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งได้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดลำดับหลังสุดที่ลงไว้ในบัญชีฯ และเจ้าหน้าที่ผู้ลงบัญชีฯ ต้องลงลายมือชื่อพร้อมทั้งระบุวัน เดือน ปี ในช่อง (๘) และหรือช่อง (๙.๕) เสร็จแล้วเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ตรวจสอบทุกครั้ง

หมวด ๓

การตรวจสอบและเก็บรักษาทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ข้อ ๑๐. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี เป็นผู้ควบคุมและตรวจสอบการลงบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ เพื่อมิให้คนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ

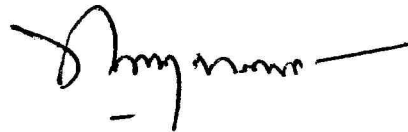
ข้อ ๑๑. การเก็บรักษาทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ให้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัยและสามารถค้นหาได้สะดวกรวดเร็ว เมื่อต้องการนำมาใช้ โดยให้แยกเก็บเป็นของแต่ละอาคารชุดเรียงไปตามลำดับ

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๑๒. อาคารชุดใดซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดอยู่ก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้เจ้าหน้าที่จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ถ้าอาคารชุดใดมีมากกว่าหนึ่งหลังก็ให้จัดทำทะเบียนฯ ให้ครบทุกหลัง ตามรายการละเอียด ข้อ ๕ และบันทึกรายการเกี่ยวกับคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว

ทั้งหมดเรียงตามลำดับที่ได้จดทะเบียนลงในบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของคุณ
ต่างต่าง ให้แล้วเสร็จเป็นปัจจุบันโดยเร็วต่อไปเมื่อมีคนต่างต่างและหรือนิติบุคคลดังกล่าวขอรับโอน
หรือขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ให้ดำเนินการไปตามระเบียบ.

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๘



(นายปริญญา นาคฉัตร์ชัย)

อธิบดีกรมที่ดิน

แบบที่ ๑
(ตามระเบียบ ข้อ ๕ (๑))

๖"

ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ชื่ออาคารชุด.....

อาคารเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....

๔"

แบบที่ ๒
(ตามระเบียบ ข้อ ๕ (๒))

ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ที่ตั้งอาคารชุด

ตำแหน่งที่ดิน

ชื่ออาคารชุด.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....

อาคารเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

อำเภอ/เขต.....

จำนวนห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด.....ห้อง

จังหวัด.....

ห้องชุดเลขที่.....ถึงเลขที่.....

เนื้อที่.....ไร่.....งาน...ตารางวา

จำนวนเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ประมาณ.....ตารางเมตร

คิดเป็นอัตราร้อยละสิบของเนื้อที่ของห้องชุด

ทั้งหมดในอาคารชุดประมาณ.....ตารางเมตร

