



การถือครองห้องชุดของคนต่างด้าว



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กองฝึกอบรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

หนังสือ เรื่อง “การถือครองห้องชุดของคนต่างด้าว” เล่มนี้เป็นองค์ความรู้ที่ได้จากการแสวงหาความรู้จากข้อมูลหมาย ระเบียบ คำสั่ง ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดการความรู้ตามแผนการจัดการความรู้ (KM Action Plan) ของกรมที่ดินประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒

ความรู้ที่ได้นำมารวบรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ เป็นองค์ความรู้ชัดแจ้ง (Explicit Knowledge) และเป็นองค์ความรู้ที่ฝังลึกในตัวตน (Tacit Knowledge) ที่ใช้ในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดในส่วนของคนต่างด้าว และบุคคลสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว อันนับเป็นความรู้ที่ทรงคุณค่าและเป็นประโยชน์ที่ควรถ่ายทอดความรู้ให้แก่ข้าราชการกรมที่ดินรุ่นต่อไปได้ศึกษาหาความรู้ เพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน และต่อยอดความรู้เผยแพร่ภายในองค์กร ซึ่งจะช่วยให้คนในองค์กรสามารถเข้าถึงความรู้และพัฒนาตนเอง รวมทั้งใช้ปฏิบัติงาน และอ้างอิงได้สะดวกรวดเร็ว

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า องค์ความรู้ที่ทรงคุณค่าในหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานของข้าราชการกรมที่ดินและผู้สนใจศึกษาหาความรู้ สามารถนำไปสู่การปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและขยายผลต่อยอดความรู้ต่อไปได้อีก

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กองฝึกอบรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
การถือครองห้องชุดของคนต่างด้าว	๑
ส่วนที่ ๑ หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์	๑
ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคล	
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว	
- กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง	๑
- หลักเกณฑ์	๑
- การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	๑
- อัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว	๒
- หลักฐานการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด	๓
ส่วนที่ ๒ การจำหน่ายห้องชุด	๑๓
- กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๑๓
- หลักเกณฑ์	๑๓
- กรณีที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุด	๑๓
- กรณีไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลา	๑๘
ตามกฎหมาย	
- กรณีไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงเหตุ	๑๘
ที่ต้องจำหน่าย	

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
ส่วนที่ ๓ หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งห้องชุดของบุคคล สัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว	๑๙
- กฎหมาย ระเบียบ และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง	๑๙
- หลักเกณฑ์	๒๐
- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว	๒๐
- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนไทย ที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและคนไทย ที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว	๒๘
ส่วนที่ ๔ การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่	๓๑
- กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๓๑
- หลักเกณฑ์	๓๑
- การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด	๓๑
- การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีการจำหน่ายห้องชุด	๓๔

การถือครองห้องชุดของคนต่างด้าว

ส่วนที่ ๑

หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของ คนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

- กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
 ๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๙, ๑๙ ทวิ และ ๑๙ ตี
 ๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗
 ๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔
 ๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒
- หลักเกณฑ์
 ๑. การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑.๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๑.๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๑.๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๑.๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๑.๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๒. อัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยกจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ (มาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑)

สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดระหว่าง

วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๗ และ
ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ตามมาตรา ๑๙ ทวิ
วรรค ๒ และ ๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒
ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙
(พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
และคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตาม
มาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะ
เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด

๓. หลักฐานการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ขอรับโอน
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แสดงหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตริ ดังต่อไปนี้

๓.๑ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ให้แสดง

๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑ ตม.๑๕ ตม.๑๖
และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงาน
ตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานี
ตำรวจท้องที่ ที่คนต่างด้าวมียุติมาอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม

๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม ๑) และ ๒) อีก

๓.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ให้แสดง

๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๓.๓ นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยตามมาตรา ๑๙ (๓) ให้แสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

๓.๔ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) ให้แสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๓.๕ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ให้แสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือ

ถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่า
ค่าห้องชุดที่จะซื้อ แล้วแต่กรณี ดังนี้

๑) กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาใน
ราชอาณาจักร ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด คือ

๑.๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออก
ให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (Foreign Currency Declaration Form
The Customs Department)

๑.๒) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
ก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตรา
ต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๗๑ ก. หรือ ล.ป.๗๑ ข. ซึ่งลงลายมือชื่อและ
ประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

๑.๓) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓
ให้ใช้หลักฐาน

■ จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์
จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตรา
ต่างประเทศ

■ จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาต
ได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศ
เข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๔) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕
ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐาน แบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐาน แบบ ธ.ต.๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือ ธ.ต.๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

- จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐาน แบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐาน แบบ ธ.ต.๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือ ธ.ต.๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

■ จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๖) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ ให้ใช้หลักฐาน

■ จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

■ จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๗) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

- จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๘) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็นหนังสือประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดยนิติบุคคลรับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม

๒) กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ

๓) กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

๓.๑) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้แบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์ จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

- จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

๓.๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข)

- จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

๓.๓) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข)

- จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

๓.๔) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศ ยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

- จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

๓.๕) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ใช้หลักฐาน

- จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศ ยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

- จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

๓.๖) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็นหนังสือประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดยนิติบุคคล รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม

อนึ่ง หลักฐานตาม ๑) หรือ ๒) หรือ ๓) อย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกัน ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

ส่วนที่ ๒

การจำหน่ายห้องชุด

- **กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๙ เบญจ, ๑๙ สัตต, ๑๙ อัฐ, ๑๙ นว, ๑๙ ทศ, ๑๙ เอกาทศ, มาตรา ๖๖ และ ๖๗

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๓ การกำหนดสิทธิในที่ดิน

๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๔. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการ ปฏิบัติราชการแทน

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

- **หลักเกณฑ์**

๑. กรณีที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็น คนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุด

๑.๑ กรณีตามมาตรา ๑๙ เบญจ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุดกรณีมีเหตุตามที่ระบุ ไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่าย ห้องชุด ดังนี้

๑) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ (เว้นแต่คนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดระหว่างวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๗ และถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรค ๒ และ ๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้

๓) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือ

ถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกลงโทษ

๔) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกลงโทษ การส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร

๕) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน นิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกลงโทษ

๑.๒ กรณีตามมาตรา ๑๙ สัตต คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๑.๓ กรณีตามมาตรา ๑๙ อัญญ บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย

เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติและมีใช้เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ใน มาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสีย สัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายใน กำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันเสียสัญชาติไทยและต้องจำหน่าย ห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย

๑.๔ กรณีตามมาตรา ๑๙ นว บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติและเป็นคนต่างด้าวที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐาน ว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้า การมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราร้อยละ สี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น คนต่างด้าว ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน หนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย

หากไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็น หนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายใน กำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่าย ห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่ วันที่เสียสัญชาติไทย

๑.๕ กรณีตามมาตรา ๑๙ ทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทย และมีกรรมสิทธิ์อยู่ในห้องชุดอยู่แล้ว และต่อมาสภาพของนิติบุคคล

นั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช้นิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ

๑.๖ กรณีตามมาตรา ๑๙ เอกาเทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทย และมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราร้อยละ สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น นิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ

หากไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันเปลี่ยนสภาพและต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ

๑.๗ กรณีตามมาตรา ๒๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิ

ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือไม่ก็ตาม ให้จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๒. กรณีไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาตามกฎหมาย
 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตาม ๑.๑ ถึง ๑.๖ และบุคคลซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตาม ๑.๗ ไม่จำหน่ายห้องชุดภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น (อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดนั้น ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗) โดยให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับกับการจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

๓. กรณีไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงเหตุที่ต้องจำหน่าย
 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตาม ๑.๑ ถึง ๑.๖ ไม่แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่ (มาตรา ๖๖)

ส่วนที่ ๓
หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งห้องชุดของ
บุคคลสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว

● กฎหมาย ระเบียบ และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
มาตรา ๑๙, ๑๙ ตีร และ มาตรา ๓๐

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๑ และ ๑๔๗๒

๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของ
คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของ
คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๕๔

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของ
คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๖๒

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖
ตุลาคม ๒๕๔๒

๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๔๕๔ ลงวันที่ ๔
กรกฎาคม ๒๕๕๐

- หลักเกณฑ์

๑. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๑.๑ คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนห้องชุดได้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว และสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

๑) กรณีรับให้ห้องชุด

๑.๑) กรณีรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอรับให้ห้องชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย กรณีนี้ถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของคนไทยจึงรับให้ได้

๑.๒) กรณีรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

การรับให้ห้องชุดในกรณีนี้จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดร่วมด้วย ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว คนไทยจึงมีสิทธิรับให้ห้องชุดได้ตามสิทธิของ

คนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๑) และ ๑๙ (๒) ดังนี้

๑.๒.๑) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๙ (๑) โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑, ตม.๑๕, ตม.๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

(๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีดำรงท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจ

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม (๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม (๑) และ (๒) อีก

๑.๒.๒) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๒) โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

การรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันดังกล่าว ถือว่าอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒) กรณีซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่น

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่น ในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว

๒.๑) กรณีซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

๒.๑.๑) กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่มีขอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

๒.๑.๒) กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม ๒.๑.๑)

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคนต่างด้าวไม่สามารถไปให้ถ้อยคำเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยผู้ขอต้องแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการสมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนไทยนำหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป ทั้งนี้ ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียม

และค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

๒.๑.๓) กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองตามข้อ ๒.๑.๑) ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพบลิค บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรองว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้นเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพบลิค รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อห้องชุดนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

สำหรับการบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตามข้อ ๒.๑.๑) ถึง ๒.๑.๓) พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของคนไทย หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด

อนึ่ง ในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบ ด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว สามารถแสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน ตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับ

คนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทยและคู่สมรสต่างด้าวตามข้อ ๒.๑.๑) ถึงข้อ ๒.๑.๓) แต่อย่างใด

๒.๒) กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวซื้อห้องชุดหรือรับโอนห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

การซื้อห้องชุดหรือรับโอนห้องชุดในกรณีนี้ จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงคนเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว คนไทยจึงมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยถือว่าอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จะจดทะเบียนอาคารชุด ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) หรือ (๕) ดังนี้

๒.๒.๑) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่
ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๙ (๑)
โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑, ตม.๑๕, ตม.๑๖

และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่งแล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

(๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดย
สถานีตำรวจท้องที่ ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจ

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
ตาม (๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม (๑) และ (๒) อีก

๒.๒.๒) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามา
ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
ตามมาตรา ๑๙ (๒) โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร
ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๒.๒.๓) เป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศ
เข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มี
ถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตรา
ต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน
การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐาน
การถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือ
ถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ในจำนวนไม่น้อยกว่า
ค่าห้องชุดที่จะซื้อ

**๑.๒ คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดก่อน
วันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งและยื่นเอกสารเท็จว่าเป็นโสด**

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซึ่งซื้อหรือรับโอนห้องชุดหลังสมรส ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๒ โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด มิได้มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ

กรณีคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับ คู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำ คู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรองว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้คนไทยผู้ซื้อห้องชุดนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ

๑.๓ คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย เป็นคนต่างด้าว ซื้อห้องชุดแล้วขอจดทะเบียนจำนองห้องชุด

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว ห้องชุดย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย ตามความในมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนอง ไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ก็สามารถดำเนินการได้ โดยไม่ต้องให้คู่สมรสต่างด้าวมาให้อภัยคำยืนยันอีก

๒. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนไทยที่เคยมี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และคนไทยที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว

บุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว หรือกรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

(ทั้งกรณีรับให้และซื้อห้องชุด) หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว
ไม่มีพฤติการณ์หลีกเลียงกฎหมายรับโอนห้องชุดแทนคนต่างด้าว
ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

ส่วนที่ ๔

การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

- **กฎหมายและระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๙, ๑๙ ทวิ, ๑๙ ตรี, ๑๙ จัตวา, ๑๙ เบญจ, ๑๙ ฉ, ๑๙ สัตต, ๑๙ อัฐ, ๑๙ นว, ๑๙ ทศ, ๑๙ เอกาทศ, ๓๐, ๖๖ และ มาตรา ๖๗

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๓ การกำหนดสิทธิในที่ดิน มาตรา ๕๐ - ๕๕

๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๔. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบ บูรณาการปฏิบัติราชการแทน

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดในส่วนของผู้คนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๓๘

๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

๗. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

- **หลักเกณฑ์**

๑. การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีการโอน กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๑.๑ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่จัดการให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี (หลักฐานตามส่วนที่ ๑ ข้อ ๓.๑ – ๓.๕)

๑.๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้ว เห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ขอรับโอนไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ (เว้นแต่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดระหว่างวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๗ และถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรค ๒ และ ๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ ที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และถือปฏิบัติตามหมวด ๗ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้รับโอน

๑.๓ กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ขอซื้อและจำหน่ายห้องชุดในวันเดียวกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตี (๕) (หลักฐานตามส่วนที่ ๑ ข้อ ๓.๕) และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดถูกต้องแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อและจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวภายในวันเดียวกันได้

๑.๔ กรณีการรับโอนหรือจำหน่ายห้องชุดของบุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ผู้ขอเมื่อได้รับหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ดังนี้

๑) กรณีห้องชุดอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้วจะมีหนังสือส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอ

๒) กรณีห้องชุดอยู่ในเขตจังหวัดอื่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะส่งเรื่องให้จังหวัดเพื่อดำเนินการให้ผู้ขอโดยไม่ต้องรอหนังสือส่งการจากกรมที่ดิน

๑.๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ โดยให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๓๘

๒. การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีการจำหน่ายห้องชุด

๒.๑ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนกรณีการจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๒ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องจำหน่ายห้องชุด และได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายห้องชุด ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ, ๑๙ สัตต, ๑๙ อัฐ, ๑๙ นว, ๑๙ ทศ และ ๑๙ เอกาทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวได้จำหน่ายห้องชุดตามหลักเกณฑ์ตามมาตราดังกล่าวในแต่ละกรณีหรือไม่

๒.๓ กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว หรือบุคคลซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ต้องจำหน่ายห้องชุด แต่ไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลา (ตามส่วนที่ ๒) ให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริงพร้อมทั้งพิจารณาว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวได้มีการกระทำความผิดตามมาตรา ๖๖ หรือ ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี) และประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ อย่างไร เสร็จแล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็นพร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดิน (กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร) หรือผู้ว่าราชการจังหวัด (กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น) เพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุด

๒.๔ กรณีที่ได้รับแจ้งเหตุที่ต้องจำหน่ายห้องชุดจากเจ้าพนักงานตามมาตรา ๑๙ ฉ ให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการตาม ๒.๒ และ ๒.๓

๒.๕ การใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุด ให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ - ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาใช้บังคับกับการจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวโดยอนุโลม พร้อมทั้งพิจารณาว่ามีการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ อย่างไร และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้รับแจ้งผลการพิจารณาแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) แจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน (ถ้ามี)

(๒) เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายึดไว้ก่อนแล้วจึงดำเนินการจำหน่าย

(๓) เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าธรรมเนียมไว้อัยละห้าของราคาจำหน่ายนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ

(๔) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต่อไป

ภาคผนวก



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินในส่วนของผู้คนต่างด้าว

พ.ศ. ๒๔๓๘

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๔๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๔๓๘ มาตรา ๑๘ ทวิ บัญญัติว่าอาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๘ ถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบของเนื้อที่ของท้องที่ดินทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินเกินกว่าอัตราที่กำหนด กรมที่ดินจึงวางระเบียบเกี่ยวกับทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินในส่วนของผู้คนต่างด้าวไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินในส่วนของผู้คนต่างด้าว พ.ศ. ๒๔๓๘"

ข้อ ๒. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินในส่วนของผู้คนต่างด้าว

ข้อ ๔. เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินในส่วนของผู้คนต่างด้าวของอาคารชุดนั้น

ในกรณีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งมีอาคารชุดมากกว่าหนึ่งหลัง ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินในส่วนของผู้คนต่างด้าวของอาคารชุดแต่ละหลังให้ครบทุกหลัง

ข้อ ๕. ให้ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินในส่วนของผู้คนต่างด้าว โดยมีรายการละเอียดดังนี้

ด้านหน้าของทะเบียน และบันทึกสาระสำคัญตามแบบที่ ๑ ห้ายระเบียบ

(๒) หน้าที่ ๑ ของทะเบียน ๖ ที่บันทึกสาระสำคัญตามแบบที่ ๒ ทำทะเบียน

(๓) หน้าที่ ๒ และหน้าที่ ๓ ของทะเบียน ๖ ให้เป็นหน้าว่างไว้

(๔) หน้าที่ ๔ และหน้าที่ ๕ ของทะเบียน ซึ่งถือเป็นหนึ่งคู่หน้า ๖ ให้ทำบัญชี

แสดงการบวกลบเนื้อที่ของท้องที่ดินส่วนของบุคคลต่างด้าว โดยมีสาระสำคัญตามแบบที่ ๓ ทำทะเบียน
หนึ่งคู่หน้าของทะเบียน ๖ ให้ลงบัญชีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถึงกรรมสิทธิ์
ในท้องที่ดินได้ ๔ หรือ ๖ ลำดับ ๖ ให้เว้นระหว่างแต่ละลำดับไว้ ๔ บรรทัด เมื่อหมดคู่หน้าหนึ่งแล้วให้ขึ้น
คู่หน้าใหม่ดำเนินการเรื่อย ๆ ไป

ข้อ ๖. เมื่อลงบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของท้องที่ดินส่วนของบุคคลต่างด้าว
หมดเล่มหนึ่งแล้วให้ขึ้นเล่มใหม่ ระบุเล่มที่ไว้ให้ชัดเจนเรียงตามลำดับ โดยมีรายการละเอียดตาม
ข้อ ๔

หมวด ๒

การลงบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของท้องที่ดินส่วนของบุคคลต่างด้าว

ข้อ ๗. เมื่อคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ขอรับโอนกรรมสิทธิ์
ในท้องที่ดินดำเนินการดังนี้

(๑) ต้องให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินแจ้งรายชื่อคนต่างด้าว และหรือ
นิติบุคคลดังกล่าว พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของท้องที่ดินคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวถึงกรรมสิทธิ์
อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๑๙ ตี ๖ วรรคหนึ่ง แล้วให้ผู้ขอโอนโอนอัตราส่วนของเนื้อที่
ของท้องที่ดินขอโอนนั้นเป็นอัตราร้อยละเท่าใดของเนื้อที่ของท้องที่ดินทั้งหมดในอาคารที่ดินนั้น ลงในข้อ ๔
ของเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในท้องที่ดิน (อ.ข.๑๔)

(๒) เจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าว
และหรือนิติบุคคลดังกล่าวทั้งที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและที่ขอรับโอนใหม่ หากรวมกันแล้วไม่เกินอัตรา

ร้อยละสิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นถ้าดำเนินการต่อไป แต่ถ้าหากรวมกันแล้วเกินอัตราร้อยละสิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ให้เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้กรณีทราบและเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกข้อเสีย

(๓) เมื่อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ลงรายการละเมิดในช่อง (๑) - (๗) ของบัญชีแสดงการवलบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวให้ครบถ้วน ภายในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

ข้อ ๘. กรณีที่คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไป ถ้าผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นบุคคลสัญชาติไทย เมื่อได้จดทะเบียนแล้วให้เจ้าหน้าที่ลงรายการละเมิดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของผู้ขอโอนในช่อง (๙) ของบัญชีแสดงการवलบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวให้ครบถ้วนภายในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

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

ข้อ ๙. ในการลงบัญชีแสดงการवलบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวทั้งกรณีที่คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ เป็นผู้ขอรับโอน หรือเป็นผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เจ้าหน้าที่ต้องทำการवलบเนื้อที่ของชุดที่บุคคลต่างด้าวถือทั้งหมดในอาคารชุดให้ถูกต้องเป็นปัจจุบัน ไว้ในช่อง (๑๐) ของชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งได้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดลำดับหลังสุดที่ลงไว้ในบัญชี และเจ้าหน้าที่ผู้ลงบัญชี ต้องลงลายมือชื่อพร้อมทั้งระบุวัน เดือน ปี ในช่อง (๘) และหรือช่อง (๙,๔) เสร็จแล้วเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ตรวจสอบทุกครั้ง

หมวด ๓

การตรวจสอบและเก็บรักษาทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

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

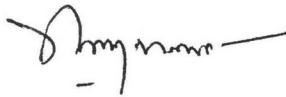
ข้อ ๑๑. การเก็บรักษาทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ให้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัยและสามารถค้นหาได้สะดวกรวดเร็วเมื่อต้องการนำมาใช้ โดยให้แยกเก็บเป็นของแต่ละอาคารชุดเรียงไปตามลำดับ

บทเฉพาะกาล

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

ทั้งหมดเรียงตามลำดับที่ได้จดทะเบียนลงในบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของผู้บุคคล
ต่างด้าว ให้แล้วเสร็จเป็นปัจจุบันโดยเร็วต่อไปเมื่อมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลดังกล่าวขอรับโอน
หรือขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็ให้ดำเนินการไปตามระเบียบ.

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๔



(นายปริญญา นาคฉัตรีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

แบบที่ ๑
(ตามระเบียบ ข้อ ๕ (๑))

๖"

ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ชื่ออาคารชุด.....

อาคารเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....

๘"

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

บัญชีแสดงรายการหนี้ที่ออกให้ของบุคคลต่างต่าง

(๑) ลำดับที่	(๒) ประเภท การจดทะเบียน	(๓) ชื่อผู้ยืมเงิน หรือการกู้ยืม	(๔) สัญญา	(๕) หนี้ที่ออกให้		(๖) วันที่ครบ หนี้หรือ ชำระหนี้	(๗) ชื่อผู้รับเงิน หรือผู้ยืมเงิน	(๘) วันที่ครบ หนี้หรือ ชำระหนี้	(๙) การโอนกรรมสิทธิ์ในหนี้				(๑๐) บุคคลหรือ หน่วยงานที่ โอนหนี้
				(๕.๑) หนี้ที่	(๕.๒) หนี้ที่				(๙.๑) ประเภท การโอน	(๙.๒) ชื่อผู้รับเงิน หรือผู้ยืมเงิน	(๙.๓) สัญญา	(๙.๔) วันที่ครบ หนี้หรือ ชำระหนี้	
									ประเภท การโอน	ชื่อผู้รับเงิน หรือผู้ยืมเงิน	สัญญา	วันที่ครบ หนี้หรือ ชำระหนี้	บุคคลหรือ หน่วยงานที่ โอนหนี้

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๑๕/ว 20994



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๕๐ กรกฎาคม ๒๕๔๗

เรื่อง การถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

พ.ศ.๒๕๔๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคล
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๗

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า ระเบียบคำสั่งและหนังสือเวียนที่เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวมีเป็นจำนวนมาก ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ ฉะนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ และเป็นการสอดคล้องกับแนวนโยบายปฏิรูประบบราชการ จึงเห็นสมควรรวบรวมและปรับปรุงเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ดังกล่าวขึ้นใหม่ เป็นระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๗ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง ปัจจุบันการวินิจฉัยสั่งการเกี่ยวกับการจำหน่ายท้องที่ดิน และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒ อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้จังหวัดทราบแล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๗๖๑๐ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗

/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายบุญฤดี จันทน์แสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙

โทรสาร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าว
และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
พ.ศ. ๒๕๔๗

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ทั้งนี้ เพื่อความสะดวก รวดเร็วและสอดคล้องกับแนวนโยบายการปฏิรูประบบราชการ รวมทั้งเพื่อให้การปฏิบัติงานของ พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกันและดำเนินไปตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) (๓) (๔) มาตรา ๑๙ ตรี (๑) (๒) (๓) (๔) มาตรา ๑๙ เบญจ (๒) (๓) (๔) (๕) มาตรา ๑๙ ฉ มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฐ มาตรา ๑๙ ทศ มาตรา ๑๙ เอกาทศ มาตรา ๑๙ ทวาทศ มาตรา ๑๙ เทรศ และมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และมาตรา ๑๙ (๕) มาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ ตรี (๕) มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ (๑) และมาตรา ๑๙ นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๗"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๓๙๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๔

๓.๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒

-/๓.๓ หนังสือ...

๓.๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๔/ว ๐๙๑๗ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๔
 ๓.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๔/ว ๒๐๓๓๑ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๔
 ๓.๕ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๔/ว ๓๒๐๓๔ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม
 ๒๕๔๔

๓.๖ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๔/ว ๓๘๒๔ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์
 ๒๕๔๕

๓.๗ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๔/ว ๒๖๕๕๐ ลงวันที่ ๒ กันยายน
 ๒๕๔๕

๓.๘ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๖๐๒ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม
 ๒๕๔๗

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือ
 ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การแสดงผลและตรวจสอบเอกสารหลักฐาน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้

๕.๑ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ให้แสดง

๕.๑.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

-/๕.๑.๒ ใบสำคัญ...

๕.๑.๒ ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑ ตม.๑๕ ตม.๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

๕.๑.๓ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานitäรวจท้องถิ่นที่คนต่างด้าวมียุมีลำนอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม ๕.๑.๓ แล้วไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม ๕.๑.๑ และ ๕.๑.๒ อีก

๕.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ให้แสดง

๕.๒.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๕.๒.๒ หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๕.๓ นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยตามมาตรา ๑๙ (๓) ให้แสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

๕.๔ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๕๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๔) ให้แสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๕.๕ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ให้แสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ แล้วแต่กรณี ดังนี้

๕.๕.๑ กรณีพื้นฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด คือ

(๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดย
เจ้าหน้าที่ศุลกากร (Foreign Currency Declaration Form The Customs Department)

(๒) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อน
วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๗๑ ก. หรือ
ล.ป.๗๑ ข. ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

(๓) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่
วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

(๓.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่าง
ประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๓.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือ
เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ
หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๔) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่
วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

(๔.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้นั้นได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับ
โอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐาน
แบบ ธ.ต.๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือ ธ.ต.๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจาก
ต่างประเทศ

(๔.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับ
อนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต
หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่

-/ ธนาคาร...

ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่ วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

(๕.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือ ธ.ต.๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

(๕.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๖) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่ วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๖.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

(๖.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๕.๕.๒ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่
นอกประเทศ ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐาน
หนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของบุคคลที่
มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ

๕.๕.๓ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ
ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่
วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

(๑.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้แบบ ร.ต. ๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศ
ยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๑.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของ
ธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่
วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

(๒.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและ
นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ร.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้
หลักฐานแบบ ร.ต. ๓ (ข)

(๒.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรอง
ของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๓) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่
วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

(๓.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำ
-/ เงินไปขาย...

เงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ข)

(๓.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๔) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๔.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๔.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ชำระค่าห้องชุดโดยการโอนเงินทางโทรเลข หรือส่งเงินผ่านเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุด หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตัวแลกเงิน (Bank Draft) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวนั้นไม่ได้เดินทางเข้ามาในประเทศไทยหรือมิได้เปิดบัญชีเงินฝากไว้ในประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้ขายเงินตราต่างประเทศให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้ขายเงินในแบบ ธ.ต.๓ หรือในหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาต เป็นเงินที่คนต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดรายใดส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าห้องชุดใดในโครงการอาคารชุดนั้น แบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าว ให้ใช้เป็นหลักฐานได้

↓
-/ กรณี...

กรณีตัวแทนในต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าห้องชุดจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) หลายราย แล้วส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันในคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้นำเงินตราต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ร.ต.๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศว่าเป็นเงินที่คนต่างด้าวรายได้บ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าห้องชุด แต่มิได้ระบุเงินแยกเป็นของคนต่างด้าวแต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาห้องชุดที่ซื้อ เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายในค่าเฟอร์นิเจอร์ไว้ด้วย ให้ใช้แบบ ร.ต. ๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศนั้น ประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของเจ้าของโครงการว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของคนต่างด้าวรายได้ เพื่อชำระค่าห้องชุดใด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกิดจากราคาห้องชุดเป็นของรายได้ จำนวนเท่าใด เป็นเงินค่าอะไร ให้ใช้เป็นหลักฐานได้

อนึ่ง หลักฐานตาม ๕.๕.๑ หรือ ๕.๕.๒ หรือ ๕.๕.๓ อย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างรวมกัน ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

ข้อ ๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี ที่กำหนดไว้ใน ๕.๑ - ๕.๕ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่า เป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และถือปฏิบัติตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้รับโอนนั้น

-นับแต่...

นับแต่วันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๔๗ ให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จะจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒

กรณีที่ดินต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ขอซื้อและจำนองห้องชุดในวันเดียวกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานตาม ๕.๕ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคหนึ่งถูกต้องแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อและจำนองห้องชุดดังกล่าวภายในวันเดียวกันได้

เมื่อคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) และนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๔) ขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนทราบ

เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) นำสำเนาแบบ ร.ต.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใดไว้ในแบบดังกล่าวมายื่นคำขอซื้อห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาแบบ ร.ต.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๕) นั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคารหมายเหตุไว้ในต้นฉบับ

-/ แบบ ร.ต. ๓ ...

แบบ ธ.ต. ๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าวฉบับของธนาคาร ว่า "แบบ ธ.ต. ๓ /แบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศฉบับนี้ นาย / นาง / นางสาว หรือ ชื่อนิติบุคคล.....ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่..... ของอาคารชุด.....แล้วแต่วันที่ .. เดือน พ.ศ. " แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างดานั้นไปขอสำเนา แบบ ธ.ต. ๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อ ขอซื้อห้องชุดอื่นอีก

หมวด ๒ การจำหน่ายห้องชุด

ข้อ ๗ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุด ได้แจ้ง เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๑๙ หรือไม่ ในแต่ละกรณี ดังนี้

๗.๑ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุด ที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ววรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ ววรรคสองและวรรคสาม คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้น ต้องจำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

-/ ๗.๒ คนต่างด้าว...

๗.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวไม่ได้ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ไม่ได้

๗.๓ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง และคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศบัญชีเป็นบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกสั่งเนรเทศ

๗.๔ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกระเบียบการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร

๗.๕ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๕๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน นิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกระเบียบการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน

ข้อ ๘ ถ้าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุด แต่ไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาตาม ๗.๑ - ๗.๕ แล้วแต่กรณี ให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริงพร้อมทั้งพิจารณาว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มีการกระทำความผิดตามมาตรา ๑๙ ทวิหรือมาตรา ๑๙ เตรีส และหรือประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็นพร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุด

-/เมื่ออธิบดี...

เมื่ออธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ - ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม พร้อมทั้งพิจารณาว่ามีการกระทำความผิดตามวรรคหนึ่งหรือไม่ อย่างไร และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้รับแจ้งผลการพิจารณาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

- (๑) แจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน (ถ้ามี)
- (๒) เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายึดไว้ก่อนแล้วจึงดำเนินการจำหน่าย
- (๓) เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าธรรมเนียมไว้ร้อยละห้าของราคา ที่จำหน่ายนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ

(๔) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต่อไป

ข้อ ๙ เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนที่ต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ ซึ่งได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) แล้วแต่กรณี ได้แจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือวันที่ทราบ

-/ ข้อเท็จจริง ...

ข้อเท็จจริงดังกล่าวตามมาตรา ๑๙ ข และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้รับแจ้ง เหตุที่ต้องจำนำห้องชุดตามนัยดังกล่าวแล้ว ให้ถือปฏิบัติตามข้อ ๗ และข้อ ๘ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๐ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลา หกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา ๑๙ สัตต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นได้จำนำห้องชุดนั้นภายใน กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำนำภายในกำหนด เวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตาม ข้อ ๘

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้น เสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมาย ว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนด เวลาหกสิบวันนับแต่วันเสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ อฎฐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า ผู้นั้นได้จำนำห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันเสียสัญชาติ ไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำนำภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรคสี่ มาใช้ บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสีย สัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่า ด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยโดยนำหลักฐานว่าเป็น คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่ วันที่เสียสัญชาติไทยตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นว วรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า การมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดใน

-/ อาคารชุด ...

อาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม หรือไม่ และตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่เกิดขึ้นตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๔

กรณีที่คนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ นว วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๔

ข้อ ๑๓ เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว และต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงและกรณีที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงตามมาตรา ๑๙ ทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่านิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๔

ข้อ ๑๔ เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว และต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลง และนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตาม

-/ ที่ระบุไว้...

ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพตามมาตรา ๑๙ เอกาตศ วรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ หรือไม่ ถ้าเกินอัตราที่กำหนดดังกล่าว ให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นั้น จำหน่ายห้องชุดที่เกิดขึ้นอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

กรณีที่นิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพตามมาตรา ๑๙ เอกาตศ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๕ เมื่อบุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒ หรือไม่ก็ตาม ตามมาตรา ๑๙ เตรล วรรคหนึ่ง ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็นตามมาตรา ๑๙ เตรล วรรคสอง

หมวด ๓

การจำหน่ายที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ ๑๖ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน อันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๕ วรรคหนึ่ง ที่ระบุไว้ในมาตรา ๕๕ วรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้นได้จำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

หมวด ๔

การจัดทำและยกเลิกทะเบียนควบคุม

ข้อ ๑๗ การจัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ.๒๕๓๔ โดยในการจัดทำบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๓ ให้ระบุราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมไว้ในช่องที่ ๒ และให้ระบุว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ใน อนุมาตราใดไว้ในช่องที่ ๓ เช่น นาย เอ มาตรา ๑๙ (๕)

ข้อ ๑๘ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๓๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๑ และแบบที่ ๒ และบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๓ โดยวิธีขีดคร่อมด้วยหมึกสีแดงเป็นเส้นคู่ขนานตามแนวเฉียงจากด้านล่างซ้ายขึ้นไปยังด้านบนขวา โดยให้เส้นคู่ขนานมีระยะห่างกันประมาณ ๕ เซนติเมตร แล้วเขียน

-/ ด้วยหมึก ...

ด้วยหมึกสีแดงระหว่างเส้นคู่ขนานว่า "แบบที่ ๑ / แบบที่ ๒ / ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว / แบบที่ ๓ บัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของบุคคลต่างด้าวน้อยลง เพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดเมื่อวันที่ .. เดือน.....พ.ศ." แล้วแต่กรณี และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๕

การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว

ข้อ ๑๙ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑๙.๑ ขอซื้อห้องชุดโดยนำเงินที่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นใช้ชื่อคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว ให้พิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) คนสัญชาติไทยจึงมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว และถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอซื้อห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตาม ๕.๑ , ๕.๒ หรือ ๕.๕ แล้วแต่กรณี

๑๙.๒ ขอรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน คนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมาย

-/ว่าด้วย...

ว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) และถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในกรณีที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอรับให้ห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตาม ๕.๑ หรือ ๕.๒ แล้วแต่กรณี ส่วนคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ไม่อาจรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เนื่องจากกรณีตามมาตรา ๑๙ (๕) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวในลักษณะของการซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุดตามมาตรา ๑๙ ตริ (๕)

๑๙.๓ ขอรับให้ห้องชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากัน หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในห้องชุดร่วมด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

ข้อ ๒๐ กรณีคนสัญชาติไทยขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอได้โดยบันทึกถ้อยคำตามแต่กรณีไว้ในหนังสือรับรองตามตัวอย่าง ๑ หายระเบียบนี้ ดังนี้

๒๐.๑ คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

๒๐.๒ คนสัญชาติไทยอยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและสามีหรือภริยาที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒๑ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและสามีหรือภริยาที่เป็น

คนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็น
 สิ้นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้
 ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว
 ห้องชุดย่อมตกเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยตามความในมาตรา ๑๔๗๒
 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนองไม่ว่า
 จะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ให้ดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้คนต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก

ข้อ ๒๒ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับ
 คนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันเพื่อเป็นส่วนตัวหรือ
 ทรัพย์สินส่วนตัว หากคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ ไม่สามารถมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับ
 คนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถาน
 กงสุล หรือโนตารีพับลิก (Notary Public) บันทึกถ้อยคำไว้ในหนังสือรับรองตามตัวอย่าง ๒ ห้าย
 ระเบียบนี้ ว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้นเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคน
 สัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วรับรองว่าบุคคล
 ที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนสัญชาติไทยจริง แล้วให้ผู้ประสงค์จะซื้อห้อง
 ชุดติดต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติ
 กรรมต่อไป

ข้อ ๒๓ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับ
 คนต่างด้าวที่ซื้อหรือถือกรรมสิทธิในห้องชุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อพนักงาน
 เจ้าหน้าที่ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เมื่อ
 คนสัญชาติไทยและคนต่างด้าวมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า
 เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทย
 แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ
 ตามนัยดังกล่าว แล้วเก็บเข้าสารบบไว้ ถ้าคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็น
 ลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้ดำเนินการตาม ข้อ ๒๒
 เมื่อคนสัญชาติไทยนำต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือส่งต้นฉบับ
 หนังสือรับรองนั้นทางไปรษณีย์ถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือ
 เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ณ สำนักงานที่ดินที่ห้องชุดตั้งอยู่แล้วเก็บเข้าสารบบไว้

ข้อ ๒๔ เมื่อคนสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรือเคยอยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว แต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้ว หรือผู้เยาว์ที่มีสัญชาติไทยและเป็นบุตรของคนต่างด้าว ขอให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๗



(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่าง 1

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

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

ข้าพเจ้านาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้ถือยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นางนำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs 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

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา 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)

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

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

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก./น.ส. ๓ 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

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

การรับรอง
Confirmation

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าว
และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๕๔

โดยที่เห็นเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๕๒ ในเรื่องหลักฐานที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินต่างประเทศ ต้องนำมาแสดงประกอบการขอถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินเพื่อการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน และมีประสิทธิภาพในการให้บริการ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๔) (๕) และ ข้อ ๑๙ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าวโดยวางระเบียบดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๗) ของข้อ ๕.๕.๑ แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

“(๗) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๗.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

(๗.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยนิติฐานแห่งบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ”

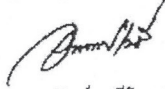
ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๕) ของข้อ ๕.๓ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของบุคคลต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

"(๕) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๕.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐหรืออเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๕.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐหรืออเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ยกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ"

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๔


(นายอนุรัตน์ นามศรีวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าว
และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓)

พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายหลักเกณฑ์การแลกเปลี่ยนเงินภายใต้โครงการปฏิรูปกฎเกณฑ์การแลกเปลี่ยนเงิน เพื่ออำนวยความสะดวกในการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศของภาคเอกชน ซึ่งรวมถึงการยกเลิกแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ และให้ใช้หลักฐานประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศซึ่งออกโดยนิติบุคคลรับอนุญาต ทั้งนี้ ตามประกาศเจ้าพนักงานควบคุมการแลกเปลี่ยนเงิน เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการแลกเปลี่ยนเงิน (ฉบับที่ ๒๖) ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ ดังนั้น จึงเป็นการสมควรต้องแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุด ฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ในเรื่องหลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ จะต้องนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอโอนกรรมสิทธิ์ในท้องซุด ตามมาตรา ๑๙ (๕) และ ๑๙ ตรี (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารซุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารซุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ เพื่อให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเป็นมาตรฐานเดียวกัน และมีประสิทธิภาพในการให้บริการ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับ ข้อ ๒ (๑) (๔) และ ข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๘) ของข้อ ๕.๕.๑ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์

/ในท้องซุด...

ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

“(๘) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็นหนังสือประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดยนิติบุคคลรับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม”

ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๖) ของข้อ ๕.๕.๓ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

“(๖) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็นหนังสือประกอบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดยนิติบุคคลรับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม”

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๒



(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สรุปหลักเกณฑ์เรื่องหลักฐานที่ต้องแสดงตามมาตรา ๑๙ ตีร (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาชญากรรม
ที่ถือปฏิบัติอยู่เดิมและที่แก้ไขเพิ่มเติม (ตามประกาศศาลแพ่งประเทศไทย)

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒
๑. หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป (ตามข้อ ๕.๔.๑ (๖)) ให้ใช้หลักฐานดังนี้ (๑.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐหรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำการ เงินตราต่างประเทศ (๑.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐหรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตรา ต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาต เป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบ ประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรอง การรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือใบเงินตราต่างประเทศเข้าฝาก ในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ	๑. หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป (ตามข้อ ๕.๔.๑ (๓)) ให้ใช้หลักฐานดังนี้ (๑.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐหรืออเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำการ เงินตราต่างประเทศ (๑.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์ สหรัฐอเมริกาหรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตรา ต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาต เป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบ ประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรอง การรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือใบเงินตราต่างประเทศเข้าฝาก ในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ	๑. หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็น หนังสือประกอบการทำงานธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ออกโดย นิติบุคคลรับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐาน ดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของ ผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำ ธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม
๒. หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป (ตามข้อ ๕.๔.๓ (๔)) ให้ใช้หลักฐานดังนี้ (๒.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐหรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำการ เงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ใช้จากเงินตรา ต่างประเทศอันประกอบด้วยการขายเงินตราต่างประเทศ	๒. หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป (ตามข้อ ๕.๔.๓ (๕)) ให้ใช้หลักฐานดังนี้ (๒.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์ สหรัฐอเมริกาหรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำการ เงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ใช้จากเงินตรา ต่างประเทศอันประกอบด้วยการขายเงินตราต่างประเทศ	๒. หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐานเป็น หนังสือประกอบการทำงานธุรกรรมเงินตราต่างประเทศซึ่งออกโดย นิติบุคคลรับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งหลักฐาน ดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญประกอบด้วย ข้อมูลที่แสดงตัวตนของ ผู้ขอทำธุรกรรม จำนวนเงิน อัตราแลกเปลี่ยน วันเดือนปีที่รับทำ ธุรกรรม และรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการทำธุรกรรม

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒
(๒.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนึ่งรับรองของธนาคารในการรับซื้อ เงินตราต่างประเทศ	(๒.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือ เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออก ให้แก่ลูกค้าหรือหนึ่งรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตรา ต่างประเทศ	

อำนวยการ

ที่ มท 0519/ว 7610



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กรุงเทพฯ 10200

9 มีนาคม 2547

เรื่อง การมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการเพิ่มเติม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง 1. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท 0519/ว 30351 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2546
2. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท 0519/ว 6781 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2547

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 720 /2547 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2547

ตามที่กรมที่ดินได้ออกคำสั่ง ที่ 2185/2546 ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2546 และ ที่ 6422/2547 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2547 มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้แก่ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทนในด้านการบริหารงานบุคคล ด้านการบริหารงบประมาณ และด้านการวินิจฉัยสั่งการไปแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการสนองตอบนโยบายของรัฐบาล ให้การบริหารงานแบบบูรณาการของผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสามารถมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนราชการประจำจังหวัดต่อไปได้ กรมที่ดินจึงมอบอำนาจให้แก่ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดินเพิ่มเติม ด้านการบริหารงบประมาณ ด้านการวินิจฉัยสั่งการ และให้ความเห็นชอบแก่ผู้ว่าราชการจังหวัดในการมอบอำนาจต่อให้หัวหน้าส่วนราชการประจำจังหวัดได้ ปฏิบัติงานด้านคำสั่งกรมที่ดินที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาลำเนิการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

2/2

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

ศูนย์ส่งเสริมประสิทธิภาพกรมที่ดิน

โทร. 0 2222 0835, มท 50801-12 ต่อ 271, 336

โทรสาร. 0 2223 7915



ถ้อยแถลงที่คืน

ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗

เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน

ตามที่กรมที่ดินได้มีคำสั่ง ที่ 2185/2546 ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2546 และที่ 648/2547 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2547 มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทนในการบริหารงานบุคคล ด้านการบริหารงบประมาณ และด้านการวินยัติสั่งการไปแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาเห็นสมควรมอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทนเพิ่มเติม และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นต่อไปได้ เพื่อให้การบริหารงานแบบบูรณาการของผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนรวดเร็ว สนับสนุนการบริหารงานคุณูปการศาสตร์ของจังหวัด และสนองตอบค่อนโยนของรัฐบาล

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 38 (7) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 และที่แก้ไขเพิ่มเติม อธิบดีกรมที่ดินจึงมีคำสั่งต่อไปนี้

1. มอบอำนาจการบริหารงบประมาณ และด้านการวินยัติสั่งการเพิ่มเติม ให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน รายละเอียดปรากฏตามบัญชีการมอบอำนาจแนบท้ายคำสั่งนี้
2. ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดผู้ได้รับมอบอำนาจตามข้อ 1 และตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2185/2546 ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2546 และ ที่ 648/2547 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2547 อาจมอบอำนาจให้แก่ผู้แทนในส่วนราชการประจำจังหวัดปฏิบัติราชการแทนได้ โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากอธิบดีกรมที่ดิน ตามมาตรา 39 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534
3. บรรดาคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในคำสั่งนี้ หรือซึ่งขัดแย้งกับคำสั่งนี้ให้ใช้คำสั่งนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

บัญชีการมอบอำนาจจากอธิบดีกรมที่ดิน
ให้ผู้อำนวยการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติงานราชการแทน
แบบท้ายคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 720 /2547 ลงวันที่ ๓ มีนาคม 2547
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติงานแทน	มอบโดยอธิบดีอำนาจตาม กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
1. ด้านการบริหารงาน งบประมาณ	1.1 การดำเนินการเกี่ยวกับพัสดุ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติมในพระราชกฤษฎีกาที่ดิน ได้เดิม วงเงิน 1.2 การรับเปลี่ยนงบประมาณที่กำหนดให้เป็นอำนาจของหัวหน้าส่วนราชการ ตามระเบียบว่าด้วยการบริหารงบประมาณ พ.ศ. 2546 และตามระเบียบ สำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการบริหารงบประมาณจังหวัดแบบบูรณาการ พ.ศ. 2546	(1) ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 ข้อ 9 (1) ระเบียบว่าด้วยการบริหารงบประมาณ พ.ศ. 2546 ข้อ 24 ข้อ 25 ข้อ 26 (2) ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการบริหารงบประมาณจังหวัดแบบ บูรณาการ พ.ศ. 2546
2. ด้านการวิจัยสังการ	2.1 การยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อสั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ที่ดินนั้น ตกเป็นของรัฐ กรณีบุคคลผู้มีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ได้ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่ก่อกำ ว้างเปล่าเกินสิบปีติดต่อกัน สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือเกินห้าปีติดต่อกัน สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับของการทำงานทำประโยชน์ 2.2 การจำหน่ายที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนาในกรณีที่ดินบุคคลได้มา ซึ่งที่ดินเกินกำหนดตามกฎหมายในมาตรา 84 เมื่อประมวลกฎหมายนี้ได้ใช้บังคับ แล้ว ให้ใช้ประมวลดังกล่าวจัดการจำหน่ายภายใน 5 ปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดิน ภายในเวลาที่กำหนด ให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น	(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 85

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ผู้บริหารแทน	มอบโดยอัยยำนางตาม กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
	2.3 การกำหนดเวลาให้คนต่างจังหวัดหรือบุคคลต่างจังหวัดจำหน่ายที่ดิน และการจำหน่ายที่ดินของคนต่างจังหวัดหรือบุคคลต่างจังหวัดตามที่มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 87 ดังนี้ 2.3.1 คนต่างจังหวัดที่ได้รับอนุญาตให้มีที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ใช้ที่ดินนั้นต่อไปหรือได้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นโดยไม่รับอนุญาตใหม่ให้จัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น 2.3.2 คนต่างจังหวัดที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนั้นลดลงให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น 2.3.3 คนต่างจังหวัดผู้ใดได้รับอนุญาตให้ได้มีที่ดินตามความในมาตรา 87 วรรคสอง ถ้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้ได้มีเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น 2.3.4 บรรดาที่ดินที่คนต่างจังหวัดได้มีโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาตให้คนต่างจังหวัดมีจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น 2.3.5 ผู้ใดได้มีที่ดินในกรณีที่มิชอบด้วยกฎหมาย ถ้าภายหลังผู้เป็นเจ้าของที่ดินได้มีคนต่างจังหวัดให้คงมีสิทธิที่ดินได้เท่าที่คนต่างจังหวัดนั้นจะมี นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่าย	(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 90 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 91 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 92 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 94 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 95

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตาม กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
	2.3.6 เมื่อปรากฏว่าผู้ใดมาซึ่งที่ดินแห่งใด ในฐานะเป็นเจ้าของแทน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามความในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 ให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น 2.3.7 คนต่างด้าวซึ่งได้ใบอนุญาตให้ได้นำซึ่งที่ดินตามมาตรา 96 พวักักจะทำการขิกรีดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา 96 พว วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ดินมีสิทธิภายในเวลาซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาที่กำหนดดังกล่าวให้มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 96 พว ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้น เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มาซึ่งอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น 2.3.8 นิติบุคคลตามความในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 ต้องจำหน่ายไปซึ่งสิทธิในที่ดิน 2.3.9 นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในกรณีที่ไม่ต้องข้อมอบใบอนุญาตมาตรา 97 และมาตรา 98 ถ้าภายหลังจึงสภาพต้องข้อมอบใบอนุญาตในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 2.4 การจำหน่ายหรือชุดของคนที่ต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ในกรณีดังต่อไปนี้ 2.4.1 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้ (1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้นำซึ่งห้องชุดใดได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตาม มาตรา 19 พว วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 พว วรรคสอง หรือวรรคสาม	(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 คดี (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 99 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 100 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 มาตรา 19 แห่งกฎ

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติงานแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
	(2) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้ถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปให้ไม่ได้ (3) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) และ (5) ถูกส่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ (4) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร (5) เมื่อสิ้นสุดสถานะที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายหุ้นสุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง ทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะหุ้นสุดที่เกิดขึ้นอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (2) (3) (4) และ (5) ให้จำหน่ายหุ้นสุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด การจำหน่ายหุ้นสุดตามวรรคสามให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้นำส่งกรรมสิทธิ์ในหุ้นสุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้ถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือไม่สำคัญถิ่นที่อยู่ในได้ หรือวันที่ถูกส่งเนรเทศ หรือวันที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี	

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติราชการแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
	2.4.4 คนต่างด้าวหรือมีบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่จะไปในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้อยชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับมรดก หรือโดยการอื่นแล้วแต่กรณีต้องจ่ายห้อยชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มีการมรณสิทธิ์ในห้อยชุด 2.4.5 ผู้ใดได้มรณสิทธิ์ในห้อยชุดในกรณีที่มิใช่ญาติโดยลำดับตามผู้สืบเชื้อสายที่ได้ประกาศการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีไปเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจ่ายห้อยชุดที่มีการมรณสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย 2.4.6 ผู้ใดได้มรณสิทธิ์ในห้อยชุดในกรณีที่มิใช่ญาติโดยลำดับตามผู้สืบเชื้อสายที่ได้ประกาศการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้อยชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา 19 หรือ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 หรือ วรรคสอง หรือวรรคสาม ต้องจ่ายห้อยชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยและถ้าคนต่างด้าวดังกล่าวไม่ประสงค์จะมรณสิทธิ์ในห้อยชุดต่อไป ต้องจ่ายห้อยชุดที่มีการมรณสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย 2.4.6.1 มีบุคคลซึ่งมิใช่ญาติไทยและมีการมรณสิทธิ์ในห้อยชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของมีบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นมีบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีไปเป็นมีบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจ่ายห้อยชุดที่มีการมรณสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพ	(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) พระราชบัญญัติอาคารถุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารถุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 มาตรา 19 สัตต และ 19 เบญจ วรรคสี่ (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) พระราชบัญญัติอาคารถุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารถุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 มาตรา 19 อัญญ และ 19 เบญจ วรรคสี่ (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) พระราชบัญญัติอาคารถุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารถุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 มาตรา 19 นว และ 19 เบญจ วรรคสี่ (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) พระราชบัญญัติอาคารถุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารถุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 มาตรา 19 พศ และ 19 เบญจ วรรคสี่

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ผู้บริหารแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
	2.4.6 นิติบุคคลซึ่งสัญชาติไทยและมีการสิทธิในหุ้นอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคล จึงกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นอยู่ได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในหุ้นอยู่ของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำหน่ายหุ้นอยู่ตามที่เกินอัตราที่กำหนดภายในไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ไม่เย็นสภาพและถ้านิติบุคคลดังกล่าวไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในหุ้นอยู่ต่อไปต้องจำหน่ายหุ้นอยู่ที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ไม่เย็นสภาพ 2.4.7 บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นอยู่ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่ว่าคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว จะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นอยู่ตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม การจำหน่ายหุ้นอยู่ตาม 2.4.1-2.4.7 ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้อำนาจจำหน่ายหุ้นอยู่นั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและบทประจักษ์หรือการตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายหุ้นอยู่ดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม 2.5 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้ 2.5.1 การจำหน่ายที่ดินโดยการขายหรือให้เช่าซื้อตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงโดยเรียกค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละห้าของราคาที่ดินขายนั้น และถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายในสองปีให้จัดการขายที่ดินนั้นด้วยวิธีอื่นอันสงวนในใบปี "ดยอนุโลมบริบูรณ์และกรณีนี้ให้เป็นการสมควรจะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลง ๆ เพื่อจำหน่ายก็ได้	(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 มาตรา 19 เอกพด และ 19 เบญจ บรรคสี่ (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 มาตรา 19 เศรช และ 19 เบญจ บรรคสี่ (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 50 (3) กฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

เรื่อง	อำนาจที่มอบให้ปฏิบัติงานแทน	มอบโดยอาศัยอำนาจตาม กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ
ขอคำสั่งจากรัฐมนตรี 2.5.2 กรณีต้องขออนุมัติรัฐมนตรีให้จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อผู้สิทธิในที่ดินอันจะพึงจำหน่ายยกคงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใดหรือส่วนของที่ดินอันใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สะดวกตกลงกันได้ให้จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อเสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด 2.5.3 คณะกรรมการที่ดินที่นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบส่งหน้ตามความในมาตรา 52 2.5.4 การเรียกคืนที่ดิน กรณีผู้ซื้อหรือผู้เช่าที่ดินไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาเช่าซื้อแล้วแต่กรณี 2.6 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายห้อยชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ให้นำบทบัญญัติเรื่อง การบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้อยชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม	หนึ่ง กรณีต้องขออนุมัติรัฐมนตรีให้จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อผู้สิทธิในที่ดินอันจะพึงจำหน่ายยกคงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใดหรือส่วนของที่ดินอันใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สะดวกตกลงกันได้ให้จังหวัดส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อเสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด 2.5.3 คณะกรรมการที่ดินที่นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบส่งหน้ตามความในมาตรา 52 2.5.4 การเรียกคืนที่ดิน กรณีผู้ซื้อหรือผู้เช่าที่ดินไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาเช่าซื้อแล้วแต่กรณี 2.6 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายห้อยชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ให้นำบทบัญญัติเรื่อง การบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้อยชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม	(1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 51 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 53 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 55 (1) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 มาตรา 38 (7) (2) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 มาตรา 19 แห่ง พ.ศ. 2542 มาตรา 19 สัตต 19 อัฐ 19 นว 19 ทศ 19 เอกาทศ และ 19 เดทรศ

ที่ มท ๐๙๑๐/ว

34167



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอเข้ามา
ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๙๑๐/ว ๒๕๔๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๑๓๑๕ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๕

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๖๓๓ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๓

๔. หนังสือกรมที่ดิน ปกปิด ที่ มท ๐๙๑๐/ว ๑๐๔๒๖ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๑

๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๙๑๐/ว ๙๖๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะต้องนำมาแสดงเพื่อขอเข้ามาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด รวมทั้งกรณีบุคคล
สัญชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าว หรือบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ขอเข้ามาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ไปแล้ว นั้น

เนื่องจากได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่ง
พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับดังกล่าว ได้บัญญัติแก้ไขความในมาตรา ๑๔ (๕) มาตรา ๑๕ ทวิ และ
มาตรา ๑๕ ตริ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อีกทั้ง กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับ กรณีบุคคล
สัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอเข้ามา
ซึ่งที่ดินใหม่ ตามนัยมาตรา ๙๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๔๒ และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงให้ยกเลิกหลักเกณฑ์ในข้อ ๕
ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ และให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง ๒ , ๓ และ ๔ ทั้งหมด โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามนัยมาตรา ๑๕ (๔) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อตามนัยมาตรา ๑๕ ตีรี้ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒ ดังต่อไปนี้

๑.๑ กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

๑.๑.๑ หลักฐานการขายเงิน หรือการนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต ตามสำเนาแบบ ธ.ด.๓ ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

๑.๑.๒ หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (FOREIGN CURRENCY DECLARATION FORM THE CUSTOMS DEPARTMENT)

๑.๑.๓ หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาต เป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทย แบบประกอบด้วย

๑.๑.๔ กรณีการขายหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศไม่เกินงวดละ ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๑.๑.๕ กรณีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.๗๑ ก หรือ ล.ป.๗๑ ข ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

๑.๒ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของผู้มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อห้องชุด

๑.๓ กรณีหลักฐานการโอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศให้แสดงหลักฐาน
ดังนี้

๑.๓.๑ ในกรณีที่การโอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เพื่อนำมา
ขายให้ธนาคารพาณิชย์ เพื่อรับเงินบาทในจำนวนเงินที่เกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือ
เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ศ.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศ
ยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศนั้น

๑.๓.๒ ในกรณีที่การโอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เพื่อนำมา
ขายกับธนาคารพาณิชย์เพื่อรับเงินบาทมีมูลค่าไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตาม
อัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อ
เงินตราต่างประเทศนั้น

อนึ่ง หลักฐานตามข้อ ๑.๑ หรือข้อ ๑.๒ หรือข้อ ๑.๓ ข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อรวมกัน
ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าราคาซื้อหุ้มชุดที่ซื้อ

๒. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย นำเงิน
ที่เป็นสินสมรส หรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกันแล้วแต่กรณี มาซื้อซื้อหุ้มชุดไม่ว่าจะใช้ชื่อบุคคลสัญชาติไทย
แต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับผู้สมรสที่เป็นคนต่างด้าว ต้องพิจารณาตัวบุคคลต่างด้าวเป็นสำคัญ โดย
ผู้สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) หรือ (๕) แล้วแต่กรณี
ผู้สมรสที่เป็นคนไทยจึงจะมีสิทธิซื้อซื้อหุ้มชุดได้ตามสิทธิของผู้สมรสที่เป็นคนต่างด้าว และต้องถือว่าหุ้มชุด
นั้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เพราะกรรมสิทธิ์ในหุ้มชุดไม่อาจแบ่งแยกได้ การถือกรรมสิทธิ์
ในหุ้มชุดนั้นต้องอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา ๑๕ ทวิ สำหรับหลักฐานของผู้สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้อง
นำมาแสดงในการขอซื้อหุ้มชุดให้ถือปฏิบัติตามข้อ ๑ หรือข้อ ๒ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ หรือข้อ ๑ ของ
หนังสือฉบับนี้ แล้วแต่กรณี

๓. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอรับ
ให้กรรมสิทธิ์ในหุ้มชุด ในฐานะเป็นคนสัญสมรส หรือทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย แล้วแต่
กรณี คนต่างด้าวซึ่งเป็นผู้สมรสของบุคคลสัญชาติไทยนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๕ (๑) หรือ
(๒) และต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ในหุ้มชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด และอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา

๑๕ ทวิ ด้วย การขอรับสิทธิในห้างหุ้นส่วนจำกัดนี้ ก็ต้องแสดงหลักฐานของคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของ บุคคลสัญชาติไทย ตามนัย ข้อ ๑ หรือข้อ ๒ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ แล้วแต่กรณี ส่วนบุคคลสัญชาติไทยที่มี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ (๕) ไม่อาจรับสิทธิในห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นสินสมรสได้ เพราะกรณีตามมาตรา ๑๕ (๕) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้างหุ้นส่วนจำกัดอันลักษณะของการ ซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าหุ้นตามนัยมาตรา ๑๕ ทรี (๕)

๔. คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๕) ชำระค่าหุ้นโดยการโอนเงินทางโทรเลขหรือ ส่งเงินผ่านเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุด หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตัวแลกเงิน (BANK DRAFT) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุด เป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวนั้นไม่ได้ เดินทางเข้ามาในประเทศไทย หรือมิได้เปิดบัญชีเงินฝากไว้ในประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคาร ชุดขายเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุด เป็นผู้ขายเงินในแบบ ธ.ต.๓ หรือในหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต (กรณีจำนวนเงินไม่เกินวงละ ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่า) หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือ รับรองของธนาคารว่า เงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นเงินที่คนต่างด้าวผู้ซื้อ ห้างหุ้นส่วนจำกัดส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าหุ้นชุดใด ในโครงการอาคารชุดนั้น แบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าว ก็ใช้เป็นหลักฐานแสดงต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้างหุ้นส่วนจำกัด ตามมาตรา ๑๕ (๕) ได้

๕. ตัวแทนต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าหุ้นจากลูกค้า ที่ซื้อหุ้นซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ (๕) หลายราย แล้วส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาให้ เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันเป็นคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดนำเงินตรา ต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาต และธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ธ.ต.๓ ว่าเป็น เงินที่คนต่างด้าวรายใดบ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าหุ้นชุดใด แต่มิได้ระบุวงเงินแยกเป็นของคนต่างด้าว แต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเป็นราคาหุ้นชุดที่ซื้อ เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายใน ค่าเฟอร์นิเจอร์ ไว้ด้วย เช่นนี้ย่อมมิใช่ในแบบ ธ.ต.๓ นั้น ประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (พ.ด.๑๖) ของเจ้าของโครงการ ว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของคนต่างด้าวรายใด

เพื่อชำระค่าห้องชุดใด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกินจากราคาห้องชุดเป็นของรายได้ จำนวนเท่าใด
เป็นเงินค่าอะไร เป็นหลักฐานในการซื้อห้องชุดได้

๖. การที่คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๕) นาสานาหลักฐานแบบ ร.ต.๓ ซึ่งมีได้ระบุว่า
เป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใด ไว้แบบดังกล่าว มายื่นขอซื้อห้องชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปยัง
ธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาหลักฐานแบบ ร.ต.๓ ให้แก่คนต่างด้าวนั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคาร
ให้หมายเหตุไว้วันต้นฉบับแบบ ร.ต.๓ ดังกล่าว ฉบับของธนาคารฯ ว่า "แบบ ร.ต.๓ ฉบับนี้ นาย/นาง/
นางสาว.....ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่.....
ของอาคารชุด.....แล้วแต่วันที่.....เดือน.....ปี....."
ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวนั้นไปขอสำเนาแบบ ร.ต.๓ ดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อขอถือกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดอื่นอีก

๗. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อ
หรือขอรับใช้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน แต่เพียงฝ่ายเดียว
(ย่อมถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของบุคคลสัญชาติไทย) หรือกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็น
คนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว หรือกรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย
ขอทำนิติกรรมทำให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่ย่างถึง ๕ แล้วแต่
กรณี โดยอนุโลม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร รัตนะพิระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๕๑๔๕

โทรสาร. ๒๒๑๐๔๗๓๓



ที่มท ๐๕๑๕ฯ ๐6052

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอ
ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย
ถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สปท.ฟกษ.(๒๑) ๑๗๕/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๘
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวและ
นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะต้องนำมาแสดงเพื่อขอ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ไปแล้ว นั้น

เนื่องจากมีปัญหาในทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามา
ในราชอาณาจักร หรือการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ กรณีคน
ต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดชำระค่าห้องชุดโดยใช้เงินสด (เงินบาทหรือเงินตราต่างประเทศ) บัตรเครดิต
หรือเช็ค แต่คนต่างด้าวไม่มีหลักฐานการนำเงินเข้ามาในราชอาณาจักร กรมที่ดินจึงขอทราบทาง
ปฏิบัติไปยังธนาคารแห่งประเทศไทย

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้พิจารณาให้ความเห็นสรุปได้ ดังนี้

๑. กรณีชำระเงินมัดจำเป็นเงินสด

๑.๑ ชำระเป็นเงินบาทต้องมีหลักฐานซึ่งแสดงที่มาของเงินนั้นมาประกอบ

เช่น

๑.๑.๑ นำเงินบาทติดตัวมาจากต่างประเทศ ต้องแสดงหลักฐานใบสำแดง

การนำเงินบาทเข้ามาในประเทศ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมศุลกากรประทับตราและลงชื่อแล้ว

/๑.๑.๒ เป็นเงิน

๑.๑.๒ เป็นเงินบาทที่ได้จากการนำเงินตราต่างประเทศมาขายรับบาท ต้องแสดงหลักฐานการขายเงินตราต่างประเทศหรือใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์

๑.๑.๓ เป็นเงินบาทที่ถอนจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ต้องแสดงหลักฐานใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์

๑.๑.๔ เป็นการถอนเงินบาทผ่านเครื่อง ATM (Automatic Teller Machine) ต้องแสดงหลักฐานหนังสือรับรองจากธนาคารผู้ให้บริการจ่ายเงินตามบัตร ATM ว่าได้มีการเรียกเก็บเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตามจำนวนดังกล่าวจริง

๑.๒ ชำระเป็นเงินตราต่างประเทศ ต้องแสดงหลักฐานการขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นกับธนาคารพาณิชย์ตามระเบียบ โดยระบุวัตถุประสงค์ในการขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศว่า เป็นเงินที่ได้รับจากการขายห้องชุดให้แก่คนต่างด้าว พร้อมระบุชื่อผู้ชำระเงิน และใช้หลักฐานการขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศ หรือใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ เป็นหลักฐานการนำเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

๒. กรณีชำระเงินมัดจำโดยใช้บัตรเครดิตหรือเช็ค ต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

๒.๑ หนังสือรับรองของบริษัทบัตรเครดิต หรือ

๒.๒ หนังสือรับรองของธนาคารผู้ให้บริการจ่ายเงินตามบัตรเครดิตหรือเช็ค

โดยให้รับรองว่าได้มีการเรียกเก็บเงินตามบัตรเครดิตหรือเช็คจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตามจำนวนดังกล่าวจริง

๓. หนังสือของธนาคารในต่างประเทศที่คนต่างด้าวนั้นฝากเงินอยู่ ซึ่งรับรองว่า ได้มีการถอนเงินจากธนาคารในต่างประเทศ เพื่อนำมาชำระค่าห้องชุดในประเทศไทย เมื่อนำมาใช้ ประกอบกับหลักฐานการชำระเงินมัดจำเป็นเงินสด หรือการชำระเงินมัดจำโดยใช้บัตรเครดิต หรือเช็ค สามารถใช้เป็นหลักฐานว่ามีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ได้โดยอนุโลม

๔. ตามหลักเกณฑ์ทั่วไปการนำเงินสด บัตรเครดิตหรือเช็ค มาชำระเป็นเงินมัดจำควรให้คนต่างด้าวแสดงหลักฐานที่มาของเงินนั้น โดยแสดงหลักฐาน ดังนี้

- ๔.๑ หลักฐานการขายเงินตราต่างประเทศ หรือ
 ๔.๒ ใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ หรือ
 ๔.๓ หนังสือรับรองการเรียกเก็บเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรของ
 ธนาคารพาณิชย์ผู้ให้บริการ หรือ
 ๔.๔ หลักฐานอื่นใด ซึ่งสามารถบ่งชี้ที่มาของเงิน
 จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. ปิ่นเพชร
 (ฉวีเชษฐ์ จิรัชชตะ)
 รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
 อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร.๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓๗

ที่ มท ๐๔/๑๕/ว 18454



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีภูมิลำเนาเป็นคนต่างด้าว
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีภูมิลำเนาเป็นคนต่างด้าว

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีภูมิลำเนาเป็นคนต่างด้าวมีเป็นจำนวนมาก ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเห็นสมควรรวบรวมหลักเกณฑ์ดังกล่าว และจัดทำเป็นคู่มือการขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีภูมิลำเนาเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. 

(ตันธชัย วิจิตรชนะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

“ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด”

คู่มือ

การขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีภูมิลำเนาเป็นคนต่างด้าว

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

คู่มือการขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าว

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

- ๑.๑ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒
- ๑.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๖
- ๑.๓ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่วนที่ ๓๓๓/ว ๑๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน
- ๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๕๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว
- ๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๔ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและจำนองห้องชุดหรือที่ดิน
- ๑.๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด
- ๑.๑๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่มท ๐๕๐๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๑.๑๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ เรื่อง การขอได้มา
ซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของกมลชนกสินธุชาติไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าว

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

คนไทยที่มีผู้สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนห้องชุดได้ในฐานะที่เป็น
สินส่วนตัวและสินสมรส สำหรับคนไทยที่มีผู้สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอน
ห้องชุดได้ในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว และทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยมีหลักเกณฑ์สรุปได้ ดังนี้

๒.๑ กรณีรับให้ห้องชุด

๒.๑.๑ กรณีรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

คนไทยที่มีผู้สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอรับให้ห้องชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินกัน
สามีภริยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัว
ของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย กรณีนี้ถือว่ากรรมสิทธิ์
ในห้องชุดเป็นของคนไทย จึงรับให้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๑ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม
๒๕๔๒) ข้อ ๑ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่ง
กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๑ ข้อ ๑๕.๓)

๒.๑.๒ กรณีรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

การรับให้ห้องชุดในกรณีนี้ จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดร่วมด้วย
ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว คนไทยจึงมีสิทธิรับให้ห้องชุดได้ตาม
สิทธิของคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยผู้สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็น
คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๑) และ ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒
ซึ่งแยกได้ ดังนี้

๒.๑.๒.๑ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมาย
ว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยผู้สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน
ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑, ตม.๑๕, ตม.๑๖ และ ตม.๑๗

แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

//(๓) ใบสำคัญ...

(๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีด่านตรวจท้องที่ ที่คนต่างด้าวมีภูมิลำเนาอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ตาม (๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม (๑) และ (๒) อีก

๒.๑.๒.๒ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยผู้สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

การรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันดังกล่าว ถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบห้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๑ ข้อ ๑๕.๒)

๒.๒ กรณีซื้อห้องชุดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว แยกพิจารณาได้ ดังนี้

๒.๒.๑ กรณีซื้อห้องชุดหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

๒.๒.๑.๑ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มีให้สินสมรส

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

/ให้คนไทย...

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างคำวขึ้นอันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่เข้ามาหาได้ร่วมกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๓๔๑๖๑ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒)

๒.๒.๑.๑ กรณีคู่สมรสต่างคำวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม ๒.๒.๑.๑

กรณีคู่สมรสต่างคำวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคนต่างคำวไม่สามารถไปให้ถือกันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้คนไทยและคู่สมรสต่างคำว ไปยื่นคำขอบันทึกถือคำในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง อ.ข.๑๑”) เพื่อขึ้นขันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่เข้ามาหาได้ร่วมกัน

โดยให้คนไทยและคู่สมรสต่างคำวขึ้นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง และให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการสมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างคำว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนไทยนำหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑) โดยการทำหนังสือรับรองนี้ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๒.๑.๓ กรณีคู่สมรสต่างคำวอยู่ต่างประเทศ

กรณีคู่สมรสต่างคำวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกถือคำในหนังสือรับรอง ตาม ๒.๒.๑.๑ ให้คนต่างคำวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถือคำคู่สมรสต่างคำวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่เข้ามาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรือผู้กินสินสามีมิเกี่ยวกับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อห้องชุดนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖)

/สำหรับ...

สำหรับการบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตาม ๒.๒.๑.๑ ถึง ๒.๒.๑.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของคนไทย หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๓)

อนึ่ง ในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว สามารถแสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตามมาตรา ๑๕๑๑ และมาตรา ๑๕๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ตาม ๒.๒.๑.๑ ถึง ๒.๒.๑.๓ แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๓)

๒.๒.๒ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวซื้อห้องชุดหรือรับโอนห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรส หรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน

การซื้อห้องชุดหรือรับโอนห้องชุดในกรณีนี้ จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงคนเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว คนไทยจึงมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) หรือ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแยกได้ ดังนี้

๒.๒.๒.๑ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

- (๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ
- (๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑, ตม. ๑๕, ตม. ๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ
- (๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานitäรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมีภูมิลำเนาอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม (๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม (๑) และ (๒) อีก

๒.๒.๒.๒ เป็นคน...

๒.๒.๒.๒ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอากรศุล พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรศุล (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคนต่างด้าวดังกล่าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๒.๒.๒.๓ เป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอากรศุล พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรศุล (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอากรศุล (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๑ ข้อ ๕.๕.๑ ถึงข้อ ๕.๕.๓ แล้วแต่กรณี

โดยถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอากรศุล พ.ศ. ๒๕๒๒ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๑ ข้อ ๑๕.๑)

๓. คนไทยที่มีภูมิลำเนาเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดก่อนวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งและยื่นเอกสารเพื่อว่าเป็นไทย

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีภูมิลำเนาทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซึ่งซื้อหรือรับโอนห้องชุดหลังสมรส ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๑๐/ว ๓๔๑๖๑ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่าเป็นไทย มิได้มีภูมิลำเนาเป็นคนต่างด้าว ให้คนไทยและภูมิลำเนาต่างด้าวยื่นขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน แล้วจึงแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ

/กรณี...

กรณีผู้สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารไปขึ้นขันเป็นลายลักษณ์อักษร
ร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถาน
กงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ
“ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย
มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก
รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นผู้สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้คนไทยผู้ซื้อ
ห้องชุดนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ (หนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

**๔. คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อห้องชุดแล้วขอจดทะเบียน
จำนองห้องชุด**

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็น
สินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าว ได้ขึ้นขันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงิน
ทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่
สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
การซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว ห้องชุดย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย ตามความใน
มาตรา ๑๔๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจด
ทะเบียนจำนอง ไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ก็สามารถดำเนินการได้ โดยไม่ต้องให้ผู้สมรส
ต่างด้าวมาให้อภัยคำขึ้นขันอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓)

ตัวอย่าง 1

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....
At

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

ข้าพเจ้านาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr/Mrs and Mr/Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้อภัยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr/Mrs 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

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มีสินสมรส หรือ
property of Mr/Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

หนังสือฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า
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.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นผู้สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs 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

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มีใช้เงินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

การรับรอง
Confirmation

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

ตัวอย่าง



(อ.ท. ๑๗)

คำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง

ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน.....ที่ตั้งห้องชุด.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ตำบล.....ชื่ออาคารชุด.....
อำเภอ.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
จังหวัด.....เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร
สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....ปี.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ.....บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....
หมู่ที่.....ถนน.....ตรอก/ซอย.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และนาย/นาง.....

เป็นคู่สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ถ้อยคำร่วมกันว่า นาย/นาง.....
มีความประสงค์จะซื้อห้องชุดตามเครื่องหมายข้างบนนี้เพื่อเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัว แต่เนื่องจาก
นาย/นาง.....มีเหตุขัดข้องไม่สามารถไปให้ถ้อยคำยืนยันต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่าเงิน
ทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว
มิใช่สินสมรส/ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกถ้อยคำดังกล่าวในหนังสือรับรอง เพื่อนำไปใช้เป็น
หลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุด ตามเครื่องหมายข้างบนนี้

(ลงชื่อ)ผู้ขอ
(ลงชื่อ)พยาน
(ลงชื่อ)พยาน

คณะผู้จัดทำ

ชื่อหนังสือ : เรื่อง การถือครองห้องชุดของคนต่างด้าว

ที่ปรึกษา :

- | | |
|-----------------------------|---|
| ๑. นายประยูร รัตนเสนีย์ | อธิบดีกรมที่ดิน |
| ๒. นายณรงค์ สืบตระกูล | ผู้บริหารด้านการจัดการความรู้
ของกรมที่ดิน (CKO) |
| ๓. นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม | รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่ง
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ |
| ๔. นายไศภณมิตร บุนนาค | ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐาน
การทะเบียนที่ดิน |
| ๕. นายทวีศักดิ์ ทรงอยู่ | เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา
สาขาแม่ใจ รักษาการแทน
ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม |

คณะทำงาน : สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

- | | |
|-----------------------------|---|
| ๑. นายหริรักษ์ หัตถศาสตร์ | ผู้อำนวยการส่วนกำหนดสิทธิ
ในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน |
| ๒. นางสาววดี ทักษิณสัมพันธ์ | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ |
| ๓. นางสาวจิราพร เชิดกาย | นักวิชาการที่ดินชำนาญการ |
| ๔. นางสาววนาลี มีคำทอง | นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ |

: กองฝึกอบรม

๑. นายศักดิ์นรินทร์ พิมพ์เนตร หัวหน้ากลุ่มงานส่งเสริมและ
พัฒนาการเรียนรู้
๒. นายกฤติมา ทิวากรวงศ์ นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๖๐๐ เล่ม