



๒๓) กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕

เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอ
ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย
ถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ ธปท.ฝกช.(๒๑) ๑๗๕/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๘
กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวและ
นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ไปแล้ว นั้น

เนื่องจากมีปัญหาในทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามา
ในราชอาณาจักร หรือการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ 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 สามารถใช้เป็นหลักฐานว่ามีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรได้โดยอนุโลม

๔. ตามหลักเกณฑ์ทั่วไปการนำเงินสด บัตรเครดิตหรือเช็ค มาชำระเป็นเงินมัดจำ ควรให้คนต่างด้าวแสดงหลักฐานที่มาของเงินนั้น โดยแสดงหลักฐาน ดังนี้

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

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธุ์ชัย วิจักขณะ
(ชันธุ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๕๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗