

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๓๐๖๕๗



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนโอนห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๙๑๑๖ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึงได้แจ้งให้ทราบว่า พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๑๑๐ ก วันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ แล้ว โดยใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘) เป็นต้นไป ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยเพิ่มเติมมาตรา ๓๐๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มีผลเป็นการยกเว้นบัพัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และเกี่ยวข้องกับแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ในกรณีที่มีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุดหรือที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลเป็นไปตามกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ จึงวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีการขายทอดตลาดห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือที่สำนักงานบังคับคดีแจ้งมาก่อนว่าเป็นการขายทอดตลาดตามวิธีการและหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๓๐๙ จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ หรือไม่ หากเป็นกรณีการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ ให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนขายตามคำสั่งศาลได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างไรก็ตามหากเป็นกรณีขายทอดตลาดตามกฎหมายเดิม เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนโอนได้ยังจำเป็นต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เช่นเดิม

๒. กรณีการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเช่นเดียวกับกรณีการขายทอดตลาดห้องชุด ตามข้อ ๑ หากเป็นกรณีการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวย่อมเป็นอันยกเลิกไป และเจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดได้ตามผลของกฎหมายต่อไป โดยก่อนจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการยกเลิกการบันทึกอายัด

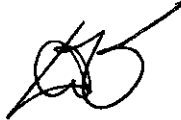
/ตามคำสั่ง...

ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอายัด หมวด ๕ การยกเลิกและสิ้นสุดการอายัดให้เรียบร้อยก่อน แต่หากเป็นกรณีขายทอดตลาดตามกฎหมายเดิม ที่ดินดังกล่าว ยังคงต้องถือว่ามีภาระระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เช่นเดิม และยังคงต้องถือปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติเดิมต่อไป

๓. กรณีมีข้อสงสัยว่าการขายทอดตลาดตามที่สำนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งมาให้จดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด เป็นการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเดิม หรือตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามสำนักงานบังคับคดีที่มีหนังสือแจ้งมาให้ได้ข้อยุติว่าเป็นการขายทอดตลาดตามกฎหมายใดก่อนจดทะเบียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิรักษ์ ชื่อธามวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔