

ที่ มท ๐๓๑๐/ว 34167



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๕๓๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๑๓๑๕ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๕

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

๔. หนังสือกรมที่ดิน ปกปิด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๐๕๒๖ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๑

๕. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๖๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด รวมทั้งกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หรือบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไปแล้ว นั้น

เนื่องจากได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับดังกล่าว ได้บัญญัติแก้ไขความในมาตรา ๑๕ (๕) มาตรา ๑๕ ทวิ และมาตรา ๑๕ ตริ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อีกทั้ง กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดินใหม่ ตามนัยมาตรา ๓๔ 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 โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามนัยมาตรา ๑๕ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อตามนัยมาตรา ๑๕ ตรี 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 ซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาต เป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทย แบบประกอบด้วย

๑.๑.๔ กรณีการขายหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศไม่เกินงวดละ ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่า ตามอัตราตลาด 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 กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศให้แสดงหลักฐาน
ดังนี้

๑.๓.๑ ในกรณีที่การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เพื่อนำมา
ขายให้ธนาคารพาณิชย์ เพื่อรับเงินบาทจำนวนเงินที่เกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือ
เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดทำให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศ
ยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศนั้น

๑.๓.๒ ในกรณีที่การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เพื่อนำมา
ขายกับธนาคารพาณิชย์ เพื่อรับเงินบาทมีมูลค่าไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตาม
อัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อ
เงินตราต่างประเทศนั้น

อนึ่ง หลักฐานตามข้อ ๑.๑ หรือข้อ ๑.๒ หรือข้อ ๑.๓ ข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อรวมกัน
ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าราคาค่าห้องชุดที่ซื้อ

๒. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย นำเงิน
ที่เป็นสินสมรส หรือทรัพย์สินที่พัวพันได้ร่วมกันแล้วแต่กรณี มาซื้อห้องชุดไม่ว่าจะใช้ชื่อบุคคลสัญชาติไทย
แต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว ต้องพิจารณาตัวบุคคลต่างด้าวเป็นสำคัญ โดย
คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) หรือ (๕) แล้วแต่กรณี
คู่สมรสที่เป็นคนไทยจึงจะมีสิทธิซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว และต้องถือว่าห้องชุด
นั้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เพราะกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่อาจแบ่งแยกได้ การถือกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดนั้นต้องอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา ๑๕ ทวิ สำหรับหลักฐานของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้อง
นำมาแสดงในการซื้อห้องชุดให้ถือปฏิบัติตามนัยข้อ ๑ หรือข้อ ๒ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ หรือข้อ ๑ ของ
หนังสือฉบับนี้ แล้วแต่กรณี

๓. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอรับ
ให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะ เป็นสินสมรส หรือทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย แล้วแต่
กรณี คนต่างด้าวซึ่งเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๕ (๑) หรือ
(๒) และต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด และอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา

๑๕ ทวิ ด้วย การขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดกรณีนี้ ก็ต้องแสดงหลักฐานของคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของ บุคคลสัญชาติไทย ตามนัย ข้อ ๑ หรือข้อ ๒ ของหนังสือที่อ้างถึง ๑ แล้วแต่กรณี ส่วนบุคคลสัญชาติไทยที่มี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ (๕) ไม่อาจรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะ เป็นสินสมรสได้ เพราะกรณีตามมาตรา ๑๕ (๕) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวในลักษณะของการ ซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุด ตามนัยมาตรา ๑๕ ตรี (๕)

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

๕. ตัวแทนในต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าห้องชุดจากลูกค้า ที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ (๕) หลายราย แล้วส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาให้ เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดนำเงินตรา ต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาต และธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ธ.ต.๓ ว่าเป็น เงินที่คนต่างด้าวรายใดบ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าห้องชุด แต่มิได้ระบุวงเงินแยกเป็นของคนต่างด้าว แต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาห้องชุดที่ซื้อ เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายใน ค่าเฟอร์นิเจอร์ ไว้ด้วย เช่นนี้ย่อมมาใช้สำเนาแบบ ธ.ต.๓ นั้น ประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (ท.ค.๑๖) ของเจ้าของโครงการ ว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของคนต่างด้าวรายใด

เพื่อชำระค่าห้องชุดใด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกินจากราคาห้องชุดเป็นของรายใด จำนวนเท่าใด
เป็นเงินค่าอะไร เป็นหลักฐานในการซื้อห้องชุดได้

๖. การที่คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๕) นาสาเนาหลักฐานแบบ ช.ต.๓ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใด ไว้ในแบบดังกล่าว มายื่นค่าซื้อห้องชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปยัง
ธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาหลักฐานแบบ ช.ต.๓ ให้แก่คนต่างด้าวนั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคาร
แจ้งหมายเหตุไว้ในต้นฉบับแบบ ช.ต.๓ ดังกล่าว ฉบับของธนาคารฯ ว่า "แบบ ช.ต.๓ ฉบับนี้ นาย/นาง/
นางสาว.....ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่.....
ของอาคารชุด.....แล้วแต่วันที่.....เดือน.....ปี....."
ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวนั้นไปขอสำเนาแบบ ช.ต.๓ ดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อขอถือกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดอื่นอีก

๗. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อ
หรือขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน แต่เพียงฝ่ายเดียว
(ย่อมถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของบุคคลสัญชาติไทย) หรือกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็น
คนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว หรือกรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย
ขอทำนิติกรรมมาให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๕ แล้วแต่
กรณี โดยอนุโลม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

เวียนทนายทราบบ

๖ 6 ต.ค. 2548

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชียร รัตนะวีระหงส์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๕๑๔๕

โทรสาร. ๒๒๑๓๘๗๓

ทว. 82 ส.พ

ทว. 5