

1



ที่ มท ๐๖๑๐ / ๖ 30633

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ ถนน ๑๐๒๐๐

๑๔ สิงหาคม ๒๕๓๗

เรื่อง หลักฐานที่คนต่างก่าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างก่าวนำมาแสดงเพื่อขอ
โฉนดที่ดินในท้องที่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน กวครั้งที่ ๓๓ ที่ มท ๐๗๑๐/๖ ๒๕๓๖๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๔
- ๒. หนังสือกรมที่ดิน กวมาก ที่ มท ๐๖๑๐/๖ ๓๑๓๑๕ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๕

ตามที่ให้ข้อมความเข้าใจมาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบ
หลักฐานที่คนต่างก่าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างก่าวนำมาแสดงเพื่อขอโฉนดที่ดินใน
ท้องที่ ความนี้มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ ปรากฏความหนังสือกรมที่ดิน
ที่อ้างถึงแล้ว นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินขอข้อมความเข้าใจมาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติ
เพิ่มเติมอีก ดังนี้

๑. บุคคลสัญชาติไทยที่มีภูมิลำเนาเป็นคนต่างก่าวทั้งที่ชอบและไม่ชอบก่าวกฎหมาย
หรือชื่อท้องที่ไม่ว่าจะเป็นรองบุคคลสัญชาติไทยฝ่ายเดียวหรือชื่อร่วมกับภูมิลำเนาที่เป็นคนต่างก่าว
ของบิดาหรือมารดาบุคคลต่างก่าวเป็นสำคัญ โดยภูมิลำเนาที่เป็นคนต่างก่าวนั้นต้องเป็นคนต่างก่าว
ตามนิยามมาตรา ๑๔ (๑) หรือ (๒) หรือ (๕) ภูมิลำเนาที่เป็นคนไทยจึงมีอิทธิพลชื่อท้องที่
ตามสิทธิของภูมิลำเนาที่เป็นคนต่างก่าวนั้น และคงถือว่าท้องที่นั้นคนต่างก่าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
ทั้งหมด เพราะกรรมสิทธิ์ในท้องที่นั้นอาจแบ่งแยกได้ การถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่นั้นต้องอยู่
ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา ๑๔ ทวิ สำหรับหลักฐานของภูมิลำเนาที่เป็นคนต่างก่าวที่ก่าวนำ
มาแสดงในการขอชื่อท้องที่ ให้ถือปฏิบัติตามบทบัญญัติของกรมที่ดิน กวครั้งที่ ๓๓ ที่ มท ๐๗๑๐/๖ ๒๕๓๖๖
ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ ข้อ ๑ หรือข้อ ๒ หรือข้อ ๕ แล้วแต่กรณี ประกอบกับหนังสือ
กรมที่ดิน กวมาก ที่ มท ๐๖๑๐/๖ ๓๑๓๑๕ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๕

(Signature)
(11M)
25 ส.ค. 2537

๓๑ ส.ค. ๒๕๓๗
(Signature)

ทนาย
(Signature)
๒1๙๐๓2

ทนาย
(Signature)
๒1๐3๗

๒. บุคคลสัญชาติไทย...
ทนาย 3-2 *(Signature)*
ทนาย 5 *(Signature)*
นิติกร
(Signature)
๒๓๔๕๗

๒. บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๔ (๕) แม้จะมีหลักฐานว่าบุคคลสัญชาติไทยหรือคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวมันประกอบอาชีพมีรายได้ในประเทศไทย เมื่อประสงค์จะซื้อของชุก ก็ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อชำระค่าของชุก ตามบัญชีหนังสือกรมที่ดิน จำนวนที่ถูกต้อง ที่ มท ๐๓๖๐/ว ๒๕๖๕๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ ข้อ ๕ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน จำนวนที่ถูกต้อง ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๑๓๑๕ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ เพราะ ไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายอนุโมทนาให้หลักฐานอย่างอื่น แสดงแทนหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อชำระค่าของชุกได้

๓. บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอรับให้กรรมสิทธิ์ในของชุก ในฐานะเป็นสินส่วนตัว ขออนุญาตว่ากรรมสิทธิ์ในของชุกเป็นของบุคคลสัญชาติไทย คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไม่มีกรรมสิทธิ์ในของชุกนั้นด้วย การขอรับให้กรรมสิทธิ์ในของชุกกรณีนี้จึงไม่ต้องแสดงหลักฐานตามมาตรา ๑๔ (๕) แต่ถ้าหากการขอรับให้กรรมสิทธิ์ในของชุกในฐานะเป็นสินสมรสของคนต่างด้าวซึ่งเป็นคู่สมรสของคนไทยนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๔ (๑) หรือ (๒) และคงถือว่าการรับกรรมสิทธิ์ในของชุกนั้นเป็นรองคนต่างด้าวทั้งหมด และอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายนิติกรรม มาตรา ๑๕ ทวิ ด้วย การขอรับให้กรรมสิทธิ์ในของชุกกรณีนี้ก็ต้องแสดงหลักฐานของคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทย ตามบัญชีหนังสือกรมที่ดิน จำนวนที่ถูกต้อง ที่ มท ๐๓๖๐/ว ๒๕๖๕๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ ข้อ ๑ หรือข้อ ๒ แล้วแต่กรณี ส่วนบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๔ (๕) ไม่ขอรับให้กรรมสิทธิ์ในของชุกในฐานะเป็นสินสมรสได้ เพราะกรณีตามมาตรา ๑๔ (๕) เป็นการขอโอนซึ่งกรรมสิทธิ์ในของชุกของคนต่างด้าวในลักษณะของการซื้อขาย ซึ่งต้องมีชำระค่าของชุก ตามบัญชีมาตรา ๑๔ (๕)

๔. คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๔ (๕) ชำระค่าของชุกโดยการโอนเงินทางโทรเลข หรือส่งเงินเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุก หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตั๋วแลกเงิน (BANK DRAFT) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุกเป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวมันไม่ได้เงินทางเข้ามาในประเทศไทย หรือมิได้เอื้อมบัญชีเงินฝากไว้ใน

ประเทศไทย...

ประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดขายเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต
ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นรายเงินในแบบ ร.ค.๓ หรือใน
หนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต (กรณีจำนวนเงินไม่เกินงวดละ ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
หรือเทียบเท่า) หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ร.ค.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารว่า
เงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นเงินที่คนต่างค้าผู้ซื้อของชุดรายใด
ส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าของชุดใด ในโครงการอาคารชุดนั้น
แบบ ร.ค.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน
แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการขออนุญาตสิทธิในของชุด ตามมาตรา ๑๔ (๕) ได้

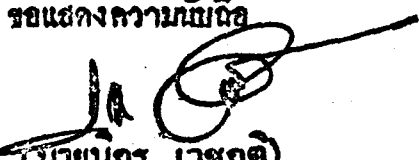
๕. ตัวอย่างในต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าของชุด
จากลูกค้าผู้ซื้อของชุดซึ่งเป็นคนต่างค้า ตามมาตรา ๑๔ (๕) หลายราย แล้วส่งเงินตรา
ต่างประเทศเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันในคราวเดียว เมื่อเจ้าของโครงการ
อาคารชุดนำเงินตราต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาต และธนาคารรับอนุญาตไ้ระบุ
ในแบบ ร.ค.๓ ว่าเป็นเงินที่คนต่างค้ารายใดบ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าของชุด แต่มีใครระบุ
วงเงินแยกเป็นของคนต่างค้าแต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาของชุดที่ซื้อ
เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายใน ค่าเฟอร์นิเจอร์ ไม้กวาด เช่นนี้ย่อมใช่แบบ ร.ค.๓ นั้น ประกอบกับ
การบันทึกบัญชี (ท.ค.๑๖) ของเจ้าของโครงการว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคาร
รับอนุญาตนั้นเป็นของคนต่างค้ารายใด เพื่อชำระค่าของชุดใด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกิน
จากราคาของชุด เป็นของรายใด จำนวนเท่าใด เป็นเงินค่าอะไร เป็นหลักฐานในการขอซื้อ
ของชุดใด

๖. หลักฐานที่คนต่างค้าตามมาตรา ๑๔ (๑) - (๕) ต้องแสดงในการขอ
ไต่ถามซึ่งกรรมสิทธิ์ในของชุด ต้องเป็นหลักฐานอย่างใดอย่างหนึ่งตามมาตรา ๑๔ ทวิ (๑) - (๕)
แล้วแต่กรณี สำหรับกรณีที่ต้องใช้หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
เป็นกรณีตามมาตรา ๑๔ (๕) เท่านั้น และหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาใน
ราชอาณาจักรดังกล่าวต้องเป็นหลักฐานแบบ ร.ค.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต

กรณีวงเงินไม่เกินวงละ ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราแลกเปลี่ยน
แบบ อ.ป.๗๑ ก. หรือ อ.ป.๗๑ ข. ตามบัญชีสื่อกรมที่ดินที่อ้างถึง หลักฐานดังกล่าวเมื่อรวม
วงเงินแล้วต้องมีจำนวนเท่ากับราคาค่าของชุดที่ซื้อ หรืออาจเกินกว่าราคาค่าของชุดในกรณี
ค่าซื้อ ๕ ก็ได้ จะไร้อิทธิพลดังกล่าวที่ราคาของชุดเพียงบางส่วนแสดงเพื่อรอดำเนินการ
ในห้องชุดไม่ได้ เนื่องจากมาตรา ๑๕ ทวิ (๕) บัญญัติว่า คนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานการ
นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระราคาของชุดตามที่ตนมีสิทธิที่จะซื้อได้
ตามพระราชบัญญัตินี้

๓. การที่คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๕) นำสำเนาหลักฐานแบบ ร.ค.๑ ซึ่งมีได้
ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใด ไว้ในแบบดังกล่าว มายื่นคำขอซื้อห้องชุด
เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวแล้ว ในพนักงาน
เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาหลักฐานแบบ ร.ค.๑ ให้แก่
คนต่างด้าว นั้น ขอความร่วมมือให้ธนาคารรับอนุญาตนั้นพิมพ์เหตุไว้ในต้นฉบับแบบ ร.ค.๑ ดังกล่าว
ฉบับของธนาคารว่า "แบบ ร.ค.๑ ฉบับนี้ นาย/นาง/นางสาว
ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่.....ของอาคารชุด.....
แล้วแต่วันที่.....เดือน.....ปี....." ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวไปขอสำเนา
แบบ ร.ค.๑ ดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อรอดำเนินการในท้องที่อื่นอีก

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และส่งเจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติ
ต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(นายนคร เวชกุล)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน
โทร.๒๒๑๘๑๘๘
โทรสาร.๒๒๑๘๑๘๓