



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 16988

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๙ มิถุนายน ๒๕๔๘

เรื่อง การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว  
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่มาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย  
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓)  
พ.ศ. ๒๕๔๒ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้กำหนด  
หลักเกณฑ์ไว้สรุปได้ว่า อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุ  
ไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของ  
เนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น แต่มีข้อยกเว้นว่าภายในกำหนดเวลาห้าปีนับแต่พระราช  
บัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ใช้บังคับ (ตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๒๘  
เมษายน ๒๕๔๗) ให้คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ สามารถถือกรรมสิทธิ์  
ในห้องชุดได้เกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้า โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด  
ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒  
โดยเมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีดังกล่าวแล้ว ให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่รับโอนห้องชุดมาในช่วงเวลา  
ห้าปี หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่รับโอนห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว  
ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด นั้น

เนื่องจากมีปัญหาในทางปฏิบัติว่า ตั้งแต่วันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป (ซึ่งเป็น  
วันพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ใช้บังคับ)  
คนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ตามหลักเกณฑ์ใด

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไป  
ในแนวทางเดียวกัน จึงขอข้อมความเข้าใจว่าการที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา  
๑๙ จะขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๙ ทวิ  
วรรคสอง และต้องอยู่ในช่วงระยะเวลาห้าปีนับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓)

/พ.ศ. ๒๕๔๒

พ.ศ.๒๕๔๒ ใช้บังคับ คือ ตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ จนถึงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๗  
ดังนั้น ตั้งแต่วันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป คนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน  
มาตรา ๑๙ จะขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุด  
ทั้งหมด (ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคแรก) ยกเว้นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้รับโอนห้องชุดมา  
ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง (ตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ จนถึงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๗)  
หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจาก  
คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ให้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละ  
สี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทาง  
ปฏิบัติต่อไป

ให้ทราบทั่วกัน

๑๔ มิ.ย. ๒๕๔๘

भाव



๑๔ มิ.ย. ๒๕๔๘

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. ปิ่น ๒๖,

(พันโทสิบ จีวีรชณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๙๑๙๙

โทรสาร.๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทรสาร.(มท) ๕๐๙๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗