

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ร่างระเบียบกรมที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

พ.ศ. ๒๕๔๗<sup>๑</sup>

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์  
ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ทั้งนี้ เพื่อความสะดวก  
รวดเร็วและสอดคล้องกับแนวนโยบายการปฏิรูประบบราชการ รวมทั้งเพื่อให้การปฏิบัติงานของ  
พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกันและดำเนินไปตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) (๓) (๔) มาตรา  
๑๙ ตรี (๑) (๒) (๓) (๔) มาตรา ๑๙ เบญจ (๒) (๓) (๔) (๕) มาตรา ๑๙ ฉ มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา  
๑๙ อัฐ มาตรา ๑๙ ทศ มาตรา ๑๙ เอกาทศ มาตรา ๑๙ ทวาทศ มาตรา ๑๙ เตรีส และมาตรา ๕๕  
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒)  
พ.ศ. ๒๕๓๔ และมาตรา ๑๙ (๕) มาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ ตรี (๕) มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙  
เบญจ (๑) และมาตรา ๑๙ นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย  
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.  
๒๕๔๒ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ กรมที่ดินจึงวาง  
ระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของ  
คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๓๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน  
๒๕๓๔

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๓.๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒

๓.๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๙๑๓๗ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๔

๓.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๐๓๓๑ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๔

๓.๕ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๒๐๓๔ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม

๒๕๔๔

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๓.๖ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๘๒๔ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๓.๗ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๖๕๕๐ ลงวันที่ ๒ กันยายน

๒๕๔๕

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

<sup>๑</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๑/ตอนพิเศษ ๙๙ ง/หน้า ๑๔/๘ กันยายน ๒๕๔๗

๓.๘ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๖๐๒ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๓

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ให้ผู้อำนวยการสำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑ การแสดงและตรวจสอบเอกสารหลักฐาน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐาน ดังต่อไปนี้

๕.๑ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ให้แสดง

๕.๑.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๕.๑.๒ ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม. ๑๑ ตม. ๑๕ ตม. ๑๖ และ ตม. ๑๗ แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

๕.๑.๓ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติมาอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม ๕.๑.๓ แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม ๕.๑.๑ และ ๕.๑.๒ อีก

๕.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ให้แสดง

๕.๒.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๕.๒.๒ หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๕.๓ นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยตามมาตรา ๑๙ (๓) ให้แสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

๕.๔ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา

๑๙ (๔) ให้แสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับ  
บัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๕.๕ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตรา  
ต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ  
หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ให้แสดงหลักฐานการนำ  
เงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มี  
ถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้อง  
ชุดที่จะซื้อ แล้วแต่กรณี ดังนี้

๕.๕.๑ กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรให้  
แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด คือ

(๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่  
ศุลกากร (Foreign Currency Declaration Form The Customs Department)

(๒) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อนวันที่ ๑  
เมษายน ๒๕๓๔ ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป. ๗๑ ก. หรือ ล.ป. ๗๑  
ข. ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

(๓) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑  
เมษายน ๒๕๓๔ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

(๓.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือ  
เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต. ๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศ  
ยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๓.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือ  
เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ  
หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๔) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑  
พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

(๔.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือ  
เทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับโอน  
นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ  
ธ.ต. ๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือ ธ.ต. ๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจาก  
ต่างประเทศ

(๔.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือ  
เทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต  
หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคล  
รับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับ  
อนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝาก  
เงินตราต่างประเทศ

(๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๒  
กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

(๕.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต. ๓ (ก) หรือ ธ.ต. ๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

(๕.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศโดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๖) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๖.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

(๖.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศโดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๕.๕.๒ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ

๕.๕.๓ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้

(๑) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

(๑.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้แบบ ธ.ต. ๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๑.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

(๒.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำเงินไป

ขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ข)

(๒.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๓) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตั้งแต่วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

(๓.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ข)

(๓.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๔) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๔.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๔.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ชำระค่าห้องชุดโดยการโอนเงินทางโทรเลข หรือส่งเงินผ่านเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุด หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตัวแลกเงิน (Bank Draft) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวนั้นไม่ได้เดินทางเข้ามาในประเทศไทยหรือไม่ได้เปิดบัญชีเงินฝากไว้ในประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้ขายเงินตราต่างประเทศให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้ขายเงินในแบบ ธ.ต. ๓ หรือในหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ธ.ต. ๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาต เป็นเงินที่คนต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดรายใดส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าห้องชุดใดในโครงการอาคารชุดนั้น แบบ ธ.ต. ๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าว ให้ใช้เป็นหลักฐานได้

กรณีตัวแทนในต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าห้องชุดจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) หลายราย แล้วส่งเงินตรา

ต่างประเทศเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันในคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้นำเงินตราต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ธ.ต. ๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศว่าเป็นเงินที่คนต่างด้าวรายได้บ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าห้องชุด แต่มิได้ระบุเงินแยกเป็นของคนต่างด้าวแต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาห้องชุดที่ซื้อ เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายในค่าเฟอร์นิเจอร์ไว้ด้วย ให้ใช้แบบ ธ.ต. ๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศนั้น ประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. ๑๖) ของเจ้าของโครงการว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของคนต่างด้าวรายใด เพื่อชำระค่าห้องชุดใด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกินจากราคาห้องชุดเป็นของรายใด จำนวนเท่าใด เป็นเงินค่าอะไร ให้ใช้เป็นหลักฐานได้

อนึ่ง หลักฐานตาม ๕.๕.๑ หรือ ๕.๕.๒ หรือ ๕.๕.๓ อย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างรวมกัน ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

ข้อ ๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี ที่กำหนดไว้ใน ๕.๑ - ๕.๕ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ถือกรรมสิทธิ์ร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสามให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และถือปฏิบัติตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้รับโอนนั้น

นับแต่วันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๔๗ ให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ขอซื้อและจำนองห้องชุดในวันเดียวกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานตาม ๕.๕ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคหนึ่งถูกต้องแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อและจำนองห้องชุดดังกล่าวภายในวันเดียวกันได้

เมื่อคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) และนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วย

การส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๔) ขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนทราบ

เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) นำสำเนาแบบ ธ.ต. ๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใดไว้ในแบบดังกล่าวมายื่นคำขอซื้อห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาแบบ ธ.ต. ๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๕) นั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคารหมายเหตุไว้ในต้นฉบับแบบ ธ.ต. ๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าวฉบับของธนาคาร ว่า “แบบ ธ.ต. ๓/แบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศฉบับนี้ นาย/นาง/นางสาว หรือชื่อนิติบุคคล ..... ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่ ..... ของอาคารชุด ..... แล้วแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....” แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นไปขอสำเนาแบบ ธ.ต. ๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อขอซื้อห้องชุดอื่นอีก

## หมวด ๒

### การจำหน่ายห้องชุด

ข้อ ๗ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุดได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๑๙ เบื้อง หรือไม่ในแต่ละกรณีดังนี้

๗.๑ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๗.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่น

ที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้

๗.๓ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง และคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ถูกส่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกส่งเนรเทศ

๗.๔ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกระงับการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร

๗.๕ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน นิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกระงับบัตรส่งเสริมการลงทุน

ข้อ ๘ ถ้าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุด แต่ไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาตาม ๗.๑ - ๗.๕ แล้วแต่กรณี ให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริงพร้อมทั้งพิจารณาว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มีการกระทำความผิดตามมาตรา ๑๙ ทวิ หรือมาตรา ๑๙ เตรส และหรือประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็นพร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุด

เมื่ออธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ - ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓ มาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม พร้อมทั้งพิจารณาว่ามีการกระทำความผิดตามวรรคหนึ่งหรือไม่ อย่างไร และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้รับแจ้งผลการพิจารณาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

- (๑) แจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน (ถ้ามี)
- (๒) เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายึดไว้ก่อนแล้วจึงดำเนินการจำหน่าย
- (๓) เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าธรรมเนียมไว้อะไรของราคาที่จะจำหน่ายนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ
- (๔) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต่อไป

ข้อ ๙ เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) แล้วแต่กรณี ได้แจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ที่มีคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวตามมาตรา ๑๙ ฉ และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้รับแจ้งเหตุที่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามนัยดังกล่าวแล้วให้ถือปฏิบัติตามข้อ ๗ และข้อ ๘ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๐ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา ๑๙ สัตต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันเสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ อัฐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้นั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันเสียสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยโดยนำหลักฐานว่าเป็นคนต่าง

ตำรวจตามทีระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นว วรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามทีระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวดำตามทีระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสามหรือไม่ และตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดทีเกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

กรณีที่คนต่างด้าวดำตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ นว วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดทีมีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๓ เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วและต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช่เป็นนิติบุคคลตามทีระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพตามมาตรา ๑๙ ทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่านิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมีใช่เป็นนิติบุคคลตามทีระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นั้นได้จำหน่ายห้องชุดทีมีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๔ เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วและต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลทีระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามทีระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพตามมาตรา ๑๙ เอกาทศ วรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามทีระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ หรือไม่ ถ้าเกินอัตราที่กำหนดดังกล่าว ให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลตามทีระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นั้น จำหน่ายห้องชุดทีเกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายใน

กำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลมโดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

กรณีที่นิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพตามมาตรา ๑๙ เอกาทศ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลมโดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๕ เมื่อบุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่ก็ตาม ตามมาตรา ๑๙ เตรส วรรคหนึ่ง ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็นตามมาตรา ๑๙ เตรส วรรคสอง

#### หมวด ๓

การจำหน่ายที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ ๑๖ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน อันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๕ วรรคหนึ่ง ที่ระบุไว้ในมาตรา ๕๕ วรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้นได้จำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

#### หมวด ๔

การจัดทำและยกเลิกทะเบียนควบคุม

ข้อ ๑๗ การจัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๓๘ โดยในการจัดทำบัญชีแสดงการบวกลบ

เนื้อที่ของห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๓ ให้ระบุราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมไว้ในช่องที่ ๒ และให้ระบุว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ในอนุมาตราใดไว้ในช่องที่ ๓ เช่น นาย เอ มาตรา ๑๙ (๕)

ข้อ ๑๘ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของผู้คนต่างด้าว ตามแบบที่ ๑ และแบบที่ ๒ และบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของผู้คนต่างด้าว ตามแบบที่ ๓ โดยวิธีขีดคร่อมด้วยหมึกสีแดงเป็นเส้นคู่ขนานตามแนวเฉียงจากด้านล่างซ้ายขึ้นไปยังด้านบนขวา โดยให้เส้นคู่ขนานมีระยะห่างกันประมาณ ๕ เซนติเมตร แล้วเขียนด้วยหมึกสีแดงระหว่างเส้นคู่ขนานว่า “แบบที่ ๑ / แบบที่ ๒ ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของผู้คนต่างด้าว / แบบที่ ๓ บัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของผู้คนต่างด้าวนี้ยกเลิก เพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดเมื่อวันที่ .. เดือน ..... พ.ศ. ....” แล้วแต่กรณี และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปีกำกับไว้

#### หมวด ๕

### การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว

ข้อ ๑๙ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑๙.๑ ขอซื้อห้องชุดโดยนำเงินที่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันไม่ว่าจะใช้ชื่อคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว ให้พิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) คนสัญชาติไทยจึงมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว และถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอซื้อห้องชุดให้ถือปฏิบัติตาม ๕.๑, ๕.๒ หรือ ๕.๕ แล้วแต่กรณี

๑๙.๒ ขอรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) และถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

ตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอรับให้ห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตาม ๕.๑ หรือ ๕.๒ แล้วแต่กรณี ส่วนคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ไม่อาจรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เนื่องจากกรณีตามมาตรา ๑๙ (๕) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวในลักษณะของการซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุดตามมาตรา ๑๙ ตริ (๕)

๑๙.๓ ขอรับให้ห้องชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากัน หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในห้องชุดร่วมด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

ข้อ ๒๐ กรณีคนสัญชาติไทยขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอได้โดยบันทึกถ้อยคำตามแต่กรณีไว้ในหนังสือรับรองตามตัวอย่าง ๑ ทำยระเบียบนี้ดังนี้

๒๐.๑ คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้วผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

๒๐.๒ คนสัญชาติไทยอยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้วผู้ขอและสามีหรือภริยาที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒๑ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและสามีหรือภริยาที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว ห้องชุดย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยตามความในมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนองไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ให้ดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้คนต่างด้าวมาให้อภัยคำยืนยันอีก

ข้อ ๒๒ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว หากคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ ไม่สามารถมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก (Notary Public) บันทึกถ้อยคำไว้ในหนังสือรับรองตามตัวอย่าง ๒ ทำยระเบียบนี้ว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้นเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทย

แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือ  
นั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนสัญชาติไทยจริง แล้วให้ผู้ประสงค์จะซื้อห้องชุดถือ  
ต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
ต่อไป

ข้อ ๒๓ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับ  
คนต่างด้าวที่ซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เมื่อคน  
สัญชาติไทยและคนต่างด้าวมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเงินทั้งหมด  
ที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่าย  
เดียวมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำตามนัยดังกล่าว  
แล้วเก็บเข้าสารบบไว้ ถ้าคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษร  
ร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้ดำเนินการตาม ข้อ ๒๒ เมื่อคนสัญชาติไทยนำ  
ต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือส่งต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นทางไปรษณีย์  
ถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก  
ณ สำนักงานที่ดินที่ห้องชุดตั้งอยู่แล้วเก็บเข้าสารบบไว้

ข้อ ๒๔ เมื่อคนสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรือเคยอยู่กินฉันสามี  
ภริยากับคนต่างด้าว แต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้ว หรือผู้เยาว์ที่มีสัญชาติไทยและเป็นบุตร  
ของคนต่างด้าว ขอให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลียง  
กฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

บัญญัติ จันทน์เสนะ  
อธิบดีกรมที่ดิน

สุภาพร/พิมพ์

๗ ธันวาคม ๒๕๔๗

ธัญมณ/ศุภสรณ์/ตรวจ

๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๗

จิตพร/ปรับปรุง

๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘