

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๕๘



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง บริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๔๔๕๓ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๖๓๘๘ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๔

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด โดยการรับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน และโดยการรับชำระหนี้ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า กรณีนิติบุคคลที่ไม่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอได้มาซึ่งที่ดิน ถ้านิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นหรือทุนของคนต่างด้าวตั้งแต่ ๔๐ % ขึ้นไป ไม่ต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินหรือผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วแต่กรณี พิจารณาสั่งการก่อนแต่อย่างใด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงเรียนมาเพื่อขอความเข้าใจว่า กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีได้มาโดยการรับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงินตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๑ หากเป็นการรับซื้อหรือรับโอนซึ่งเป็นที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ เพราะถือว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ แต่หากเป็นกรณีการรับซื้อหรือรับโอนซึ่งเป็นห้องชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ หากผลการสอบสวนปรากฏว่าเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่า ๔๕ % หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้นแล้ว

/การถือ

การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ จะต้องเป็นกรณีที่เมื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งรวมกันแล้วต้องมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว มีจำนวนการถือกรรมสิทธิ์ไม่เกินอัตรา ๔๕ % ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดเท่านั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ หากเป็นกรณีที่รับโอนแล้วจะมีอัตราเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว บริษัทบริหารสินทรัพย์ย่อมจะขอรับโอนห้องชุดในกรณีเช่นนี้ไม่ได้

๒. กรณีได้มาโดยการรับชำระหนี้ เป็นการได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งถือเป็นกฎหมายทั่วไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ และถ้าผลการสอบสวนปรากฏว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่า ๔๕ % หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัทบริหารสินทรัพย์จะรับโอนที่ดินไม่ได้ แต่ถ้าเป็นการรับโอนห้องชุด มีสิทธิรับโอนได้ตามมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่ต้องมีอัตราถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่เกินที่มาตรา ๑๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดไว้เช่นเดียวกันกับข้อ ๑. ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. ชันรัชชัย วิจักขณะ

(ชันรัชชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓

