



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว
และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
พ.ศ. ๒๕๔๖

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและสอดคล้องกับแนวนโยบายการปฏิรูประบบราชการ รวมทั้งเพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกันและดำเนินไปตามมาตรา ๑๕ (๑) (๒) (๓) (๔) มาตรา ๑๕ ตรี (๑) (๒) (๓) (๔) มาตรา ๑๕ เบญจ (๒) (๓) (๔) (๕) มาตรา ๑๕ ฉ มาตรา ๑๕ สัตต มาตรา ๑๕ อัฐ มาตรา ๑๕ ทศ มาตรา ๑๕ เอกาทศ มาตรา ๑๕ ทวาทศ มาตรา ๑๕ เตรศ และมาตรา ๕๕ แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และมาตรา ๑๕ (๕) มาตรา ๑๕ ทวิ มาตรา ๑๕ ตรี (๕) มาตรา ๑๕ จัตวา มาตรา ๑๕ เบญจ (๑) และ มาตรา ๑๕ นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๖”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๕๓๖ ลงวันที่ ๑๓

พฤศจิกายน ๒๕๓๔

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

๓.๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๕๑๗๗ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๔

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

๓.๕ หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๒๐๓๔ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๔๔

๓.๖ หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๘๒๔ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕

๓.๗ หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๖๕๕๐ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕

๓.๘ หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๖๐๒ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๗

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การแสดงผลและตรวจสอบเอกสารหลักฐาน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุด แจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้

๕.๑ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๕ (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 ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีดำรวจท้องที่ ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม

๕.๑.๓ แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม ๕.๑.๑ และ ๕.๑.๒ อีก

๕.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๕ (๒) ให้แสดง

๕.๒.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

๕.๒.๒ หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๕.๓ นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยตามมาตรา ๑๕ (๓) ให้แสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

๕.๔ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๕ (๔) ให้แสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๕.๕ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๕) ให้แสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชี

เงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ แล้วแต่กรณี ดังนี้

๕.๕.๑ กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด คือ

(๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (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 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๓.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

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

(๔.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวผู้โอนได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งเป็นผู้รับโอนนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ข) โดยในช่องผู้ส่งเงินตามแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือ ธ.ต.๓ (ข) ต้องระบุว่าส่งเงินมาจากต่างประเทศ

(๔.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออก

ให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

(๕.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์ สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด 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 ดอลลาร์ สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๖) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๖.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์ สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

(๖.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์ สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๕.๕.๒ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ

๕.๕.๓ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

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

(๑.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

(๒.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ข)

(๒.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๓) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕ ถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗ ให้ใช้หลักฐาน

(๓.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย

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

(๓.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์

สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๔) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๖ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๔.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์

สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๔.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์

สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๕) ชำระค่าห้องชุดโดยการโอนเงินทางโทรเลข หรือส่งเงินผ่านเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุด หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตั๋วแลกเงิน (Bank Draft) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวนั้นไม่ได้เดินทางเข้ามาในประเทศไทยหรือมิได้เปิดบัญชีเงินฝากไว้ในประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้ขายเงินตราต่างประเทศให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้ขายเงินในแบบ ธ.ต.๓ หรือในหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาต เป็นเงินที่คนต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดรายใดส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าห้องชุดใดในโครงการอาคารชุดนั้น แบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าว ให้ใช้เป็นหลักฐานได้

กรณีตัวแทนในต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าห้องชุดจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๕) หลายรายแล้วส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันในคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้นำเงินตราต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ธ.ต.๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศว่าเป็นเงินที่คนต่างด้าวรายใดบ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าห้องชุด แต่มิได้ระบุวงเงินแยกเป็นของคนต่างด้าวแต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาห้องชุดที่ซื้อ เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายในค่าเฟอร์นิเจอร์ไว้ด้วย ให้ใช้แบบ ธ.ต. ๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศนั้น ประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (ท.ค.๑๖) ของเจ้าของโครงการว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของคนต่างด้าวรายใด เพื่อชำระค่าห้องชุดใด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกินจากราคาห้องชุดเป็นของรายใด จำนวนเท่าใด เป็นเงินค่าอะไร ให้ใช้เป็นหลักฐานได้

อนึ่ง หลักฐานตาม ๕.๕.๑ หรือ ๕.๕.๒ หรือ ๕.๕.๓ อย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกัน ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

ข้อ ๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๕ ครี ที่กำหนดไว้ใน ๕.๑ - ๕.๕ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๕ ครี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๕ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังรับโอนไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๕ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตาม หมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และถือปฏิบัติตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้รับโอนนั้น

นับแต่วันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๗ ให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา ๑๕ ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒

กรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๕) ขอซื้อและจำนองห้องชุดในวันเดียวกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานตาม ๕.๕ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคหนึ่งถูกต้องแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อและจำนองห้องชุดดังกล่าวภายในวันเดียวกันได้

เมื่อคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๕ (๒) และนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๕ (๔) ขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนทราบ

เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๕) นำสำเนาแบบ ร.ต.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใดของอาคารชุดใดไว้ในแบบดังกล่าวมายื่นคำขอซื้อห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาแบบ ร.ต.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๕) นั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคารหมายเหตุไว้ในต้นฉบับแบบ ร.ต. ๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

ดังกล่าวฉบับของธนาคาร ว่า “แบบ ธ.ต.๓ /แบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศฉบับนี้ นาย/นาง/นางสาว หรือชื่อนิติบุคคล.....ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่.....ของอาคารชุด.....แล้วแต่วันที่ เดือน พ.ศ. ” แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นไป ขอสำเนาแบบ ธ.ต.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าว แล้วนำไป แสดงเพื่อขอซื้อห้องชุดอื่นอีก

หมวด ๒

การจำหน่ายห้องชุด

ข้อ ๗ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ต้องจำหน่ายห้องชุด ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๑๕ เบื้อง หรือไม่ในแต่ละกรณี ดังนี้

๗.๑ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๕ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๕ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๗.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๕ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้

๗.๓ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง และคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๑) (๒) และ (๕) ถูกส่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกส่งเนรเทศ

๗.๔ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๕ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกระเบียบการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร

๗.๕ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๕ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน นิติบุคคลนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกระเบียบการส่งเสริมการลงทุน

ข้อ ๘ ถ้าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุด แต่ไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาตาม ๗.๑ - ๗.๕ แล้วแต่กรณี ให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริงพร้อมทั้งพิจารณาว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ มีการกระทำความผิดตามมาตรา ๑๕ ทว่าทศ หรือมาตรา ๑๕ เตรศ และหรือประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็นพร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุด

เมื่ออธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุด ให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ - ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม พร้อมทั้งพิจารณาว่าการกระทำ ความผิด ตามวรรคหนึ่งหรือไม่ อย่างไร และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้รับแจ้งผลการพิจารณาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) แจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน (ถ้ามี)

(๒) เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายึดไว้ก่อนแล้วจึงดำเนินการจำหน่าย

(๓) เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าธรรมเนียมไว้ร้อยละ ห้าของราคาจำหน่ายนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ

(๔) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต่อไป

ข้อ ๕ เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ สำหรับคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๕ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ ซึ่งได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๕ (๔) แล้วแต่กรณี ได้แจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ที่มีคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวตาม

มาตรา ๑๕ ง และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่นคร กรุงเทพมหานคร ได้รับแจ้งเหตุที่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามนัยดังกล่าวแล้ว ให้ถือปฏิบัติตามข้อ ๗ และข้อ ๘ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๐ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา ๑๕ สัตต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๑ เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันเสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๕ อัฐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบ ว่าผู้นั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันเสียสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติหรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยโดยนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ นว วรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้น เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ทวิ วรคหนึ่ง หรือไม่ อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่ง

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๕ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม หรือไม่ และตรวจสอบว่า คนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายใน กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียชีวิตสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลา ดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

กรณีที่คนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียชีวิตสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลา หกสิบวันนับแต่วันที่เสียชีวิตสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๕ นว วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้นได้ จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่ เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียชีวิตสัญชาติไทย หรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำ ความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๓ เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว และ ต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และ มิใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึง การเปลี่ยนแปลงและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงตามมาตรา ๑๕ ทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่านิติบุคคลซึ่ง กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมิใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ นั้นได้จำหน่าย ห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดย อนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๔ เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว และ ต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และ อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ประสงค์จะมี กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลง และนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลง ตามมาตรา ๑๕ เอกาทศ วรรคหนึ่ง ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ทวิ หรือไม่ ถ้าเกินอัตราที่กำหนดดังกล่าว ให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ นั้น จำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

กรณีที่ดินบุคคลตามมาตราหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงตามมาตรา ๑๕ เอกาทศ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลมโดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

ข้อ ๑๕ เมื่อบุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒ หรือไม่ก็ตามตามมาตรา ๑๕ เตรส วรรคหนึ่ง ให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลมโดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็นตามมาตรา ๑๕ เตรส วรรคสอง

หมวด ๓

การจำหน่ายที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ ๑๖ เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน อันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๕ วรรคหนึ่ง ที่ระบุไว้ในมาตรา ๕๕ วรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้นได้จำหน่ายที่ดินนั้น เฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

หมวด ๔

การจัดทำและยกเลิกทะเบียนควบคุม

ข้อ ๑๗ การจัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ.๒๕๓๘ โดยในการจัดทำบัญชีแสดงการบวกลบ เนื้อที่ของห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๓ ให้ระบุราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมไว้ในช่องที่ ๒ และให้ระบุว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ในอนุมาตราใดไว้ในช่องที่ ๓ เช่น นาย เอ มาตรา ๑๕ (๕)

ข้อ ๑๘ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในส่วนของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๑ และแบบที่ ๒ และบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๓ โดยวิธีขีดคร่อมด้วยหมึกสีแดงเป็นเส้นคู่ขนานตามแนวเฉียงจากด้านล่างซ้ายขึ้นไปยังด้านบนขวา โดยให้เส้นคู่ขนานมีระยะห่างกันประมาณ ๕ เซนติเมตร แล้วเขียนด้วยหมึกสีแดงระหว่างเส้นคู่ขนานว่า “แบบที่ ๑ / แบบที่ ๒ / ทะเบียน

ควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของผู้คนต่างด้าว / แบบที่ ๓ บัญชีแสดงการบวกลบ
 เนื้อที่ของห้องชุดของผู้คนต่างด้าวนี้อยู่เล็กน้อย เพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดเมื่อวันที่ ..
 เดือน.....พ.ศ. ” แล้วแต่กรณี และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน
 เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๕

การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของพลเมืองไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว

ข้อ ๑๕ กรณีพลเมืองไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามี
 ภริยากับคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑๕.๑ ขอซื้อห้องชุดโดยนำเงินที่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์ที่ทำมาหา
 ได้ร่วมกันไม่ว่าจะใช้ชื่อพลเมืองไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว ให้
 พิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้พำนัก
 ที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามา
 ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตรา
 ต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอก
 ประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๑) (๒) หรือ (๕)
 พลเมืองไทยจึงมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว และถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุด
 นั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือ
 กรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุด
 ทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา
 ๑๕ ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอซื้อห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตาม
 ๕.๑, ๕.๒ หรือ ๕.๕ แล้วแต่กรณี

๑๕.๒ ขอรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้
 ร่วมกัน คนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้พำนักอยู่ในราชอาณาจักรตาม
 กฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตาม
 กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) และถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุด

นั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอรับให้ห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตาม ๕.๑ หรือ ๕.๒ แล้วแต่กรณี ส่วนคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๕) ไม่อาจรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันเนื่องจากกรณีตามมาตรา ๑๕ (๕) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวในลักษณะของการซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุดตามมาตรา ๑๕ ทรี (๕)

๑๕.๓ ขอรับให้ห้องชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากัน หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในห้องชุดร่วมด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

ข้อ ๒๐ กรณีคนสัญชาติไทยขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอได้โดยบันทึกถ้อยคำตามแต่กรณีไว้ในหนังสือรับรองตามตัวอย่าง ๑ ทำระเบียบนี้ ดังนี้

๒๐.๑ คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้วผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

๒๐.๒ คนสัญชาติไทยอยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้วผู้ขอและสามีหรือภริยาที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒๑ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและสามีหรือ

ภริยาที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว ห้องชุดย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยตามความในมาตรา ๑๕๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนองไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ให้ดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้คนต่างด้าวมาให้อภัยคำยืนยันอีก

ข้อ ๒๒ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว หากคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ ไม่สามารถมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก (Notary Public) บันทึกร้อยคำไว้ในหนังสือรับรองตามตัวอย่าง ๒ ทำระเบียบนี้ว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้นเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนสัญชาติไทยจริง แล้วให้ผู้ที่ประสงค์จะซื้อห้องชุดถือต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

ข้อ ๒๓ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวที่ซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เมื่อคนสัญชาติไทยและคนต่างด้าวมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำตามนัยดังกล่าว แล้วเก็บเข้าสารบบไว้ ถ้าคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้ดำเนินการตามข้อ ๒๒ เมื่อคนสัญชาติไทยนำต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือส่งต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นทางไปรษณีย์ ถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน

จังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ณ สำนักงานที่ดินที่ห้องชุดตั้งอยู่แล้วเก็บ
เข้าสารบบไว้

ข้อ ๒๔ เมื่อคนสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรือเคยอยู่กินฉันสามี
ภริยากับคนต่างด้าว แต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้ว หรือผู้เยาว์ที่มีสัญชาติไทยและเป็น
บุตรของคนต่างด้าว ขอให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์
หลีกเลียงกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอ
ต่อไปได้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่าง 1

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Yearข้าพเจ้านาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrsเป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the moneyที่ นาย/นางนำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs shall expend on the purchase ofตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-districtอำเภอ.....จังหวัด.....
District Provinceพร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-districtอำเภอ.....จังหวัด.....
District Provinceหรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominiumตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district Districtจังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
Province is wholly Sin Suan Tua or the personalของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or theทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

หนังสือฉบับนี้ได้ทำหน้า

This record is made in the presence of

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน
(Signature) (Competent official)

ตัวอย่าง 2

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmationเขียนที่.....
Atวันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Yearข้าพเจ้านาย/นาง.....และนาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrsเป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.ขอให้ถ้อยคำขึ้นชันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the moneyที่ นาย/นาง.....นำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs shall expend on the purchase ofตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-districtอำเภอ.....จังหวัด.....
District Provinceพร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-districtอำเภอ.....จังหวัด.....
District Provinceหรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominiumตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district Districtจังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
Province is wholly Sin Suan Tua or the personalของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or theทรัพย์สินที่ทามาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.การรับรอง
Confirmation(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness



ที่มท ๐๕๑๕/ว 06052

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอ
ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย
ถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๕๓
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ ธปท.ผกช.(๒๑) ๑๗๕/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๘
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวและ
นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ไปแล้ว นั้น

เนื่องจากมีปัญหาในทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามา
ในราชอาณาจักร หรือการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ กรณีคน
ต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดชำระค่าห้องชุดโดยใช้เงินสด (เงินบาทหรือเงินตราต่างประเทศ) บัตรเครดิต
หรือเช็ค แต่คนต่างด้าวไม่มีหลักฐานการนำเงินเข้ามาในราชอาณาจักร กรมที่ดินจึงขอทราบทาง
ปฏิบัติไปยังธนาคารแห่งประเทศไทย

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้พิจารณาให้ความเห็นสรุปได้ ดังนี้

๑. กรณีชำระเงินมัดจำเป็นเงินสด

๑.๑ ชำระเป็นเงินบาทต้องมีหลักฐานซึ่งแสดงที่มาของเงินนั้นมาประกอบ

เช่น

๑.๑.๑ นำเงินบาทติดตัวมาจากต่างประเทศ ต้องแสดงหลักฐานใบสำแดง
การนำเงินบาทเข้ามาในประเทศ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่กรมศุลกากรประทับตราและลงชื่อแล้ว

/๑.๑.๒ เป็นเงิน

๑.๑.๒ เป็นเงินบาทที่ได้จากการนำเงินตราต่างประเทศมาขายรับบาท ต้องแสดงหลักฐานการขายเงินตราต่างประเทศหรือใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์

๑.๑.๓ เป็นเงินบาทที่ถอนจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ต้องแสดงหลักฐานใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์

๑.๑.๔ เป็นการถอนเงินบาทผ่านเครื่อง ATM (Automatic Teller Machine) ต้องแสดงหลักฐานหนังสือรับรองจากธนาคารผู้ให้บริการจ่ายเงินตามบัตร ATM ว่าได้มีการเรียกเก็บเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรตามจำนวนดังกล่าวจริง

๑.๒ ชำระเป็นเงินตราต่างประเทศ ต้องแสดงหลักฐานการขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นกับธนาคารพาณิชย์ตามระเบียบ โดยระบุวัตถุประสงค์ในการขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศว่า เป็นเงินที่ได้รับจากการขายห้องชุดให้แก่คนต่างด้าว หรือระบุชื่อผู้ชำระเงิน และใช้หลักฐานการขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศ หรือใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ เป็นหลักฐานการนำเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

๒. กรณีชำระเงินมัดจำโดยใช้บัตรเครดิตหรือเช็ค ต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

๒.๑ หนังสือรับรองของบริษัทบัตรเครดิต หรือ

๒.๒ หนังสือรับรองของธนาคารผู้ให้บริการจ่ายเงินตามบัตรเครดิตหรือเช็ค

โดยให้รับรองว่าได้มีการเรียกเก็บเงินตามบัตรเครดิตหรือเช็คจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตามจำนวนดังกล่าวจริง

๓. หนังสือของธนาคารในต่างประเทศที่คนต่างด้าวนั้นฝากเงินอยู่ ซึ่งรับรองว่า ได้มีการถอนเงินจากธนาคารในต่างประเทศ เพื่อนำมาชำระค่าห้องชุดในประเทศไทย เมื่อนำมาใช้ ประกอบกับหลักฐานการชำระเงินมัดจำเป็นเงินสด หรือการชำระเงินมัดจำโดยใช้บัตรเครดิต หรือเช็ค สามารถใช้เป็นหลักฐานว่ามีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ได้โดยอนุโลม

๔. ตามหลักเกณฑ์ทั่วไปการนำเงินสด บัตรเครดิตหรือเช็ค มาชำระเป็นเงินมัดจำควรให้คนต่างด้าวแสดงหลักฐานที่มาของเงินนั้น โดยแสดงหลักฐาน ดังนี้

/๔.๑ หลักฐาน

- ๔.๑ หลักฐานการขายเงินตราต่างประเทศ หรือ
 ๔.๒ ใบแจ้งเงินโอนเข้าที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ หรือ
 ๔.๓ หนังสือรับรองการเรียกเก็บเงินจากต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรของ
 ธนาคารพาณิชย์ผู้ให้บริการ หรือ
 ๔.๔ หลักฐานอื่นใด ซึ่งสามารถบ่งชี้ที่มาของเงิน
 จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. ปิ่นเพชร
 (จันทร์ชัย วิจิตรณะ)
 รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
 อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร.๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗