

การขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีภูมิลำเนาเป็นคนต่างด้าว

การขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๒

๑.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗

๑.๓ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน

๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๓๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว

๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและจำนองห้องชุดหรือที่ดิน

๑.๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด

๑.๑๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๑.๑๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

คนไทยที่มีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนห้องชุดได้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวและสินสมรส สำหรับคนไทยที่มีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนห้องชุดได้ในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว และทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยมีหลักเกณฑ์สรุปได้ ดังนี้

๒.๑ กรณีรับให้ห้องชุด

๒.๑.๑ กรณีรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอรับให้ห้องชุดในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย กรณีนี้ถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของคนไทย จึงรับให้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ ข้อ ๗ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๕.๓)

๒.๑.๒ กรณีรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

การรับให้ห้องชุดในกรณีนี้ จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดร่วมด้วยไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว คนไทยจึงมีสิทธิรับให้ห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ (๑) และ ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแยกได้ ดังนี้

๒.๑.๒.๑ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ
(๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑, ตม.๑๕, ตม.๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

(๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ตาม (๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม (๑) และ (๒) อีก

๒.๑.๒.๒ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ
(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน การรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันดังกล่าว ถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๕.๒)

๒.๒ กรณีซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่น

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นในระหว่างสมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว แยกพิจารณาได้ ดังนี้

๒.๒.๑ กรณีซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย

๒.๒.๑.๑ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๒)

๒.๒.๑.๒ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม ๒.๒.๑.๑

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคนต่างด้าวไม่สามารถไปให้ถ้อยคำเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง อ.ข.๑๗”) เพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

โดยให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง และให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการสมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนไทยนำหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจด

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗) โดยการทำหนังสือรับรองนี้ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๒.๑.๓ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตามข้อ ๒.๒.๑.๑ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรส หรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้ซื้อห้องชุดนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖)

สำหรับการบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตามข้อ ๒.๒.๑.๑ ถึง ๒.๒.๑.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของคนไทย หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓)

อนึ่ง ในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวสามารถแสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ตามข้อ ๒.๒.๑.๑ ถึงข้อ ๒.๒.๑.๓ แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗)

๒.๒.๒ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวซื้อห้องชุดหรือรับโอนห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

การซื้อห้องชุดหรือรับโอนห้องชุดในกรณีนี้ จะมีผลให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของห้องชุดด้วย ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนไทยแต่เพียงคนเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว คนไทยจึงมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ

โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) หรือ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแยกได้ ดังนี้

๒.๒.๒.๑ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ
(๒) ใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑, ตม. ๑๕, ตม. ๑๖ และ ตม.๑๗ แบบใดแบบหนึ่ง แล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ

(๓) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีดำรงท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม (๓) แล้ว ไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม (๑) และ (๒) อีก

๒.๒.๒.๒ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ
(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๒.๒.๒.๓ เป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อโดยคนต่างด้าวต้องแสดงหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕.๕.๑ ถึงข้อ ๕.๕.๓ แล้วแต่กรณี โดยถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๕.๑)

๓. คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อห้องชุดก่อนวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งและยื่นเอกสารเท็จว่าเป็นโสด

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซึ่งซื้อหรือรับโอนห้องชุดหลังสมรส ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด มิได้มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ

กรณีคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูตสถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูตสถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้คนไทยผู้ซื้อห้องชุดนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๓)

๔. คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อห้องชุดแล้วจดทะเบียนจำนองห้องชุด

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินกันฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นส่วนส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว ห้องชุดย่อมตกเป็นส่วนส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย ตามความในมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนอง ไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ก็สามารถดำเนินการได้ โดยไม่ต้องให้คู่สมรสต่างด้าวมาให้อภัยคำยืนยันอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓)

.....

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/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 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) Witnessหนังสือฉบับนี้ได้ทำหน้า
This record is made in the presence of(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน
(Signature) (Competent official)

ตัวอย่าง 2

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.ขอให้อภัยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the moneyที่ นาย/นาง
which Mr./Mrsนำมาซื้อที่ดิน
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 Provinceพร้อมทั้งปลูกสร้าง.....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 theทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน
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

ตัวอย่าง

(๑.๑.๑๓)



คำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง

ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....

หมู่ที่.....ถนน.....ตรอก/ซอย.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัจจริงว่า

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และนาย/นาง.....

เป็นคู่สมรสโดยชอบ/ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ถ้อยคำร่วมกันว่า นาย/นาง.....

มีความประสงค์จะซื้อห้องชุดตามเครื่องหมายข้างบนนี้เพื่อเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัว แต่เนื่องจาก

นาย/นาง.....มีเหตุขัดข้องไม่สามารถไปให้ถ้อยคำยืนยันต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่าเงิน

ทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัว/ทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว

มิใช่สินสมรส/ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกถ้อยคำดังกล่าวในหนังสือรับรอง เพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุด ตามเครื่องหมายข้างบนนี้

(ลงชื่อ)ผู้ขอ

(ลงชื่อ)พยาน

(ลงชื่อ)พยาน