



**ระเบียบกรมที่ดิน  
ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว  
และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว  
พ.ศ. ๒๕๔๗**

โดยที่เห็นเป็นการสมควรรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ทั้งนี้ เพื่อความสะดวก รวดเร็วและสอดคล้องกับแนวนโยบายการปฏิรูประบบราชการ รวมทั้งเพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกันและดำเนินไปตามมาตรา 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 ฮ มาตรา ๑๙ ทศ มาตรา ๑๙ เอกทศ มาตรา ๑๙ ทวาทศ มาตรา ๑๙ เตรศ 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 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

**ข้อ ๑** ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๗”

**ข้อ ๒** ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

**ข้อ ๓** ให้ยกเลิก

๓.๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๗๙๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๔

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

-/๓.๓ หนังสือ...

- ๓.๓ หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๙๑๗๗ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๔
- ๓.๔ หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๐๓๓๑ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๔๔
- ๓.๕ หนังสือกรรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๒๐๓๔ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๔๔
- ๓.๖ หนังสือกรรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๘๒๔ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕
- ๓.๗ หนังสือกรรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๖๕๕๐ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๕
- ๓.๘ หนังสือกรรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๖๐๒ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๗

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือ ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

**ข้อ ๔** ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

## หมวด ๑

### การแสดงและตรวจสอบเอกสารหลักฐาน

**ข้อ ๕** เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้

๕.๑ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ให้แสดง

๕.๑.๑ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และ

-/๕.๑.๒ ใบสำคัญ...

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

๕.๑.๓ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติบัตรอยู่

อนึ่ง คนต่างด้าวซึ่งมีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวตาม ๕.๑.๓ แล้วไม่ต้องแสดงหลักฐานตาม 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) ให้แสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๔) ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

๕.๕ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ให้แสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ แล้วแต่กรณี ดังนี้

-/๕.๕.๑ กรณี...

๕.๕.๑ กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด คือ

(๑) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดย เจ้าหน้าที่ศุลกากร (Foreign Currency Declaration Form The Customs Department)

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

(๓) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๔ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๓ ให้ใช้หลักฐาน

(๓.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต.๓ ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๓.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๔) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ 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 ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่

-/ ธนาคาร...

ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๕) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ 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 ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(๖) การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๖.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

(๖.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย หรือให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

-/๕.๕.๒ กรณี...

๕.๕.๒ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่  
นอกประเทศ ทั้งกรณีที่เป็นบัญชีของคนต่างด้าวหรือไม่ใช่บัญชีของคนต่างด้าว ให้แสดงหลักฐาน  
หนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของบุคคลที่  
มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ

๕.๕.๓ กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ  
ให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

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

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

(๑.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา  
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของ  
ธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๒) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่  
วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ใช้หลักฐาน

(๒.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา  
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและ  
นำเงินไปขาย ให้ใช้หลักฐานแบบ ธ.ต.๓ (ก) หรือคนต่างด้าวเป็นผู้ถอนและนำเงินไปขาย ให้ใช้  
หลักฐานแบบ ธ.ต. ๓ (ข)

(๒.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา  
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรอง  
ของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

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

(๓.๑) จำนวนเงินเกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา  
หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ถ้าคนต่างด้าวได้ให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยเป็นผู้ถอนและนำ

-/ เงินไปขาย...

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

(๓.๒) จำนวนเงินไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

(๔) การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ตั้งแต่ วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป ให้ใช้หลักฐาน

(๔.๑) จำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศ

(๔.๒) จำนวนเงินต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้าหรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ

กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) ชำระค่าห้องชุดโดยการโอนเงินทางโทรเลข หรือส่งเงินผ่านเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุด หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตัวแลกเงิน (Bank Draft) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวนั้นไม่ได้เดินทางเข้ามาในประเทศไทยหรือมิได้เปิดบัญชีเงินฝากไว้ในประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้ขายเงินตราต่างประเทศให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้ขายเงินในแบบ ธ.ต.๓ หรือในหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาต เป็นเงินที่คนต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดรายใดส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าห้องชุดได้ในโครงการอาคารชุดนั้น แบบ ธ.ต.๓ หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าว ให้ใช้เป็นหลักฐานได้

-/ กรณี...

กรณีตัวแทนในต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าห้องชุดจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) หลายราย แล้วส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันในคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดได้นำเงินตราต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารรับอนุญาตแล้ว ธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ธ.ต.๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศว่าเป็นเงินที่คนต่างด้าวรายใดบ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าห้องชุด แต่มิได้ระบุวงเงินแยกเป็นของใครคนต่างด้าวแต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาห้องชุดที่ซื้อ เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายในค่าเฟอร์นิเจอร์ไว้ด้วย ให้ใช้แบบ ธ.ต. ๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศนั้น ประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของเจ้าของโครงการว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของใครคนต่างด้าวรายใด 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 ตริ ที่กำหนดไว้ใน ๕.๑ - ๕.๕ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตริ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังรับโอนไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และถือปฏิบัติตามหมวด ๔ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้รับโอนนั้น

-/นับแต่...



นับแต่วันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๔๗ ให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยังจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 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 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๔) ขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนทราบ

เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๕) นำสำเนาแบบ ธ.ต.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ ซึ่งมีได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใดไว้แบบดังกล่าวมายื่นคำขอซื้อห้องชุด และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาแบบ ธ.ต.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๕) นั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคารหมายเหตุไว้ในต้นฉบับ

แบบ ๓.๓ หรือแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าวฉบับของธนาคาร ว่า “แบบ ๓.๓ /แบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศฉบับนี้ นาย / นาง / นางสาว หรือ ชื่อนิติบุคคล.....ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนชื่อห้องชุดเลขที่..... ของอาคารชุด.....แล้วแต่วันที่ .. เดือน ..... พ.ศ. .... ” แล้วแต่กรณีทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นไปขอสำเนา แบบ ๓.๓ หรือสำเนาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อ ขอชื่อห้องชุดอื่นอีก

## หมวด ๒

### การจำหน่ายห้องชุด

**ข้อ ๗** เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุด ได้แจ้ง เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาตรวจสอบว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๑๙ เบื้อง หรือไม่ ในแต่ละกรณี ดังนี้

๗.๑ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุด ที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลนั้น ต้องจำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

-/ ๗.๒ คนต่างด้าว...

๗.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้

๗.๓ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง และคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นอยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกสั่งเนรเทศ

๗.๔ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวนั้นต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร

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

**ข้อ ๘** ถ้าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุด แต่ไม่จำหน่ายห้องชุดภายในกำหนดเวลาตาม ๗.๑ - ๗.๕ แล้วแต่กรณี ให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนข้อเท็จจริงพร้อมทั้งพิจารณาว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มีการกระทำความผิดตามมาตรา ๑๙ ทว่าทศ หรือมาตรา ๑๙ เทรส และหรือประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ อย่างไร แล้วสรุปข้อเท็จจริงและให้ความเห็นพร้อมส่งสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อธิบดีกรมที่ดินเพื่อพิจารณาจำหน่ายห้องชุด

-/เมื่ออธิบดี...

เมื่ออธิบดีกรมที่ดินใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุด ให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ - ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม พร้อมทั้งพิจารณาว่ามีการกระทำความผิดตามวรรคหนึ่งหรือไม่ อย่างไร และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้รับแจ้งผลการพิจารณาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) แจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน (ถ้ามี)

(๒) เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมายึดไว้ก่อนแล้วจึงดำเนินการจำหน่าย

(๓) เมื่อได้จัดการจำหน่ายเสร็จแล้ว ให้หักเงินค่าธรรมเนียมไว้ร้อยละห้าของราคาจำหน่ายนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ

(๔) ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดต่อไป

**ข้อ ๙** เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๒ ซึ่งได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔) แล้วแต่กรณี ได้แจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่คำสั่งหรือวันที่ทราบ

-/ ข้อเท็จจริง ...

ข้อเท็จจริงดังกล่าวตามมาตรา ๑๙ ฉ และเมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้รับแจ้ง เหตุที่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามนัยดังกล่าวแล้ว ให้ถือปฏิบัติตามข้อ ๗ และข้อ ๘ แล้วแต่กรณี

**ข้อ ๑๐** เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลา หกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา ๑๙ สัตต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดนั้นภายใน กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนด เวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตาม ข้อ ๘

**ข้อ ๑๑** เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้น เสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมาย ว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและกรณีที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนด เวลาหกสิบวันนับแต่วันเสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ อัฐฐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า ผู้นั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันเสียสัญชาติ ไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้ บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

**ข้อ ๑๒** เมื่อผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย และต่อมาผู้นั้นเสีย สัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่า ด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยโดยนำหลักฐานว่าเป็น คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่ วันที่เสียสัญชาติไทยตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นว วรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า การมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดใน

-/ อาคารชุด ...

อาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม หรือไม่ และตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

กรณีที่คนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ นว วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าคนต่างด้าวนั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทยหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

**ข้อ ๑๓** เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว และต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพตามมาตรา ๑๙ ทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่านิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นั้นได้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

**ข้อ ๑๔** เมื่อนิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว และต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนแปลง และนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตาม

-/ ที่ระบุไว้...

ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ตามมาตรา ๑๙ เอกาทศ วรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียน อาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ หรือไม่ ถ้าเกินอัตราที่กำหนดดังกล่าว ให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ นั้น จำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนด เวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพหรือไม่ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำ ความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

กรณีที่นิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ได้แจ้งเป็น หนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยน สภาพตามมาตรา ๑๙ เอกาทศ วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้นได้จำหน่าย ห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพหรือไม่ ถ้าไม่ จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยถือปฏิบัติตามข้อ ๘

**ข้อ ๑๕** เมื่อบุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทน นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด 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 โดยถือปฏิบัติตาม ข้อ ๘

เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการ ฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ สอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ ตามความจำเป็นตามมาตรา ๑๙ เตรส วรรคสอง

-/ หมวด ๓...

### 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 ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ.๒๕๓๘ โดยในการจัดทำบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๓ ให้ระบุนราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมไว้ในช่องที่ ๒ และให้ระบุว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ใน อนุมาตราใดไว้ในช่องที่ ๓ เช่น นาย เอ มาตรา ๑๙ (๕)

**ข้อ ๑๘** เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๑ และแบบที่ ๒ และบัญชีแสดงการบวกลบเนื้อที่ของห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ตามแบบที่ ๓ โดยวิธีขีดคร่อมด้วยหมึกสีแดงเป็นเส้นคู่ขนานตามแนวเฉียงจากด้านล่างซ้ายขึ้นไปยังด้านบนขวา โดยให้เส้นคู่ขนานมีระยะห่างกันประมาณ ๕ เซนติเมตร แล้วเขียน

-/ ด้วยหมึก ...



ด้วยหมึกสีแดงระหว่างเส้นคู่ขนานว่า “แบบที่ ๑ / แบบที่ ๒ / ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของคุณบุคคลต่างด้าว / แบบที่ ๓ บัญชีแสดงการ avvolb เนื้อที่ของห้องชุดของคุณบุคคลต่างด้าวนี้ยกเลิก เพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดเมื่อวันที่ .. เดือน.....พ.ศ. .... ” แล้วแต่กรณี และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

## หมวด ๕

### การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว

**ข้อ ๑๙** กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑๙.๑ ขอซื้อห้องชุดโดยนำเงินที่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ไม่ว่าจะใช้ชื่อคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคนต่างด้าว ให้พิจารณาตัวคนต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของคุณบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) คนสัญชาติไทยจึงมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคนต่างด้าว และถือว่าการกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ และหลักฐานของคนต่างด้าวที่ต้องนำมาแสดงในการขอซื้อห้องชุดให้ถือปฏิบัติตาม ๕.๑ , ๕.๒ หรือ ๕.๕ แล้วแต่กรณี

๑๙.๒ ขอรับให้ห้องชุดเพื่อเป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน คนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมาย

-/ว่าด้วย...

ว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) และถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยอดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 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 ทำระเบียบนี้ ดังนี้

๒๐.๑ คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

๒๐.๒ คนสัญชาติไทยอยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและสามีหรือภริยาที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุด เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

**ข้อ ๒๑** กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดเพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและสามีหรือภริยาที่เป็น

-/ คนต่างด้าว ...

คนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็น  
 สิ้นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้  
 ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อห้องชุดดังกล่าวแล้ว  
 ห้องชุดย่อมตกเป็นสิ้นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยตามความในมาตรา ๑๔๗๒  
 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากผู้ซื้อห้องชุดมีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนองไม่ว่า  
 จะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ให้ดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้คนต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก

**ข้อ ๒๒** กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับ  
 คนต่างด้าว ขอซื้อห้องชุดหรือขอรับโอนห้องชุดในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันเพื่อเป็นสิ้นส่วนตัวหรือ  
 ทรัพย์สินส่วนตัว หากคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ ไม่สามารถมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับ  
 คนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถาน  
 กงสุล หรือโนตารีพับลิก (Notary Public) บันทึกลถ้อยคำไว้ในหนังสือรับรองตามตัวอย่าง ๒ ทำย  
 ระเบียบนี้ ว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้นเป็นสิ้นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคน  
 สัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วรับรองว่าบุคคล  
 ที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนสัญชาติไทยจริง แล้วให้ผู้ประสงค์จะซื้อห้อง  
 ชุดถือต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติ  
 กรรมต่อไป

**ข้อ ๒๓** กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับ  
 คนต่างด้าวที่ซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อพนักงาน  
 เจ้าหน้าที่ก่อนที่กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๑๖๗ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๔๒ เมื่อ  
 คนสัญชาติไทยและคนต่างด้าวมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า  
 เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อห้องชุดเป็นสิ้นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทย  
 แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำ  
 ตามนัยดังกล่าว แล้วเก็บเข้าสารบบไว้ ถ้าคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็น  
 ลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้ดำเนินการตาม ข้อ ๒๒  
 เมื่อคนสัญชาติไทยนำต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือส่งต้นฉบับ  
 หนังสือรับรองนั้นทางไปรษณีย์ถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือ  
 เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก ณ สำนักงานที่ดินที่ห้องชุดตั้งอยู่แล้วเก็บเข้าสารบบไว้

-/ ข้อ ๒๔ ...

**ข้อ ๒๔** เมื่อคนสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรือเคยอยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าว แต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้ว หรือผู้เยาว์ที่มีสัญชาติไทยและเป็นบุตรของคนต่างด้าว ขอให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(ลงชื่อ)

บัญญัติ จันทน์เสนะ  
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)  
อธิบดีกรมที่ดิน

**ตัวอย่าง 1**  
**หนังสือรับรอง**  
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

วันที่.....เดือน.....ปี.....  
Date Month Year

ข้าพเจ้านาย/นาง.....และนาย/นาง.....  
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย  
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้อัยการยืนยันร่วมกันว่าเงิน  
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง .....นำมาซื้อที่ดิน  
which Mr./Mrs shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....  
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....  
District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....  
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....  
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....  
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....  
Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว  
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ  
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน  
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

หนังสือฉบับนี้จัดทำต่อหน้า  
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 Year

ข้าพเจ้านาย/นาง.....และนาย/นาง.....  
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย  
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้อภัยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน  
We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง .....นำมาซื้อที่ดิน  
which Mr./Mrs shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....  
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....  
District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....  
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....  
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....  
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....  
Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว  
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ  
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน  
matrimonial property between husband and wife.

การรับรอง (ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง  
Confirmation (Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง  
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน  
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน  
(Signature) Witness