



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยระเบียบควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

พ.ศ. ๒๕๓๘

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๘ มาตรา ๑๙ ทวิ บัญญัติว่าอาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะเป็นคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราจำกัดสิทธิของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด กรมที่ดินจึงวางระเบียบเกี่ยวกับระเบียบควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยระเบียบควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๓๘"

ข้อ ๒. ให้นำชื่อระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดิน เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ข้อ ๔. เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวของอาคารชุดนั้น

ในกรณีที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งมีอาคารชุดมากกว่าหนึ่งหลัง ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวของอาคารชุดแต่ละหลังไว้ครบทุกหลัง

ข้อ ๕. ให้ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว โดยมีรายการละเอียดดังนี้

(๑) ให้ใช้กระดาษสีขาว ขนาดกว้าง ๔ นิ้ว ยาว ๖ นิ้ว ติดที่ฝั่งกลางปกด้านหน้าของทะเบียน และบันทึกสาระสำคัญของแบบที่ ๑ ทำทะเบียน

- (๒) หน้าที่ ๑ ของทะเบียน ให้บันทึกสาระสำคัญของแบบที่ ๒ กัญระเบียน
- (๓) หน้าที่ ๒ และหน้าที่ ๓ ของทะเบียน ให้เป็นหน้าว่างไว้
- (๔) หน้าที่ ๔ และหน้าที่ ๕ ของทะเบียน ซึ่งถือเป็นหน้าคู่มือ ให้ทำบัญชี

แสดงการควบคุมเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว โดยมีสาระสำคัญของแบบที่ ๓ กัญระเบียน หน้าคู่มือของทะเบียนให้ลงบัญชีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๔ กฏกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ๕ หรือ ๖ คำคม ให้เว้นระหว่างแต่ละคำไว้ ๕ บรรทัด เมื่อหมดคู่มือหน้าหนึ่งแล้วให้ขึ้นคู่มือหน้าใหม่ดำเนินการเรื่อย ๆ ไป

ข้อ ๖. เมื่อลงบัญชีแสดงการควบคุมเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว หมดเล่มหนึ่งแล้วให้ขึ้นเล่มใหม่ จะบุเล่มที่ไว้ให้ชัดเจนเรียงตามลำดับ โดยมีรายการละเอียดตามข้อ ๕

หมวด ๒

การลงบัญชีแสดงการควบคุมเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ข้อ ๗. เมื่อคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๔ ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ห้องให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์ อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนิยามมาตรา ๑๔ ศี วรคดีหนึ่ง แล้วให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของเนื้อที่ของห้องชุดที่ขอโอนนั้น เป็นอัตราร้อยละเท่าไรของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ลงานข้อ ๕ ของเงื่อนไขของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิ์ในห้องชุด (๒.๖.๑๔)

(๒) เจ้าหน้าที่ห้องตรวจสอบอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลดังกล่าวทั้งที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและที่ขอรับโอนใหม่ หากทราบกันแล้ว ไม่เกินอัตรา

ร้อยละสี่สิบของ เนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดตามอาคารชุดนั้นก็ได้ค่า นิยามการต่อไป แต่ถ้าหากรวมกันแล้วเกิน
อัตราร้อยละสี่สิบของ เนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดตามอาคารชุดนั้น ให้ เจ้าหน้าที่ยื่นแจ้งให้ผู้กรณินทราบและ
เสนอเรื่องให้ เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกค่าของเสีย

(ค) เมื่อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับคนต่างด้าว และหรือ
นิติบุคคลดังกล่าวแล้ว ให้ เจ้าหน้าที่ยื่นรายงานการละเมิดตามข้อ (๑) - (๗) ของบัญชีแสดงการควบคุม
เนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของผู้คนต่างด้าวให้ครบถ้วน ภายในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

ข้อ ๘. กรณีที่คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดอยู่แล้ว ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไป ถ้าผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เป็นบุคคล
สัญชาติไทย เมื่อได้จดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว ให้ เจ้าหน้าที่ยื่นรายงานการละเมิดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ของผู้ขอโอนในข้อ (๘) ของบัญชีแสดงการควบคุมเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของผู้คนต่างด้าวให้ครบถ้วน
ภายในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

แต่ถ้าผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เป็นคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่
ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ด้วย ให้ เจ้าหน้าที่ยื่นรายงานการละเมิดตามข้อ ๗ (๑), (๒) และ (๓) พร้อมทั้งส่ง
รายงานการละเมิดเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของผู้ขอโอน ในข้อ (๘) ของบัญชี ความไม่
บรรจบหนึ่งด้วย

ข้อ ๙. ในกรณีที่ผู้ยื่นแสดงการควบคุมเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของผู้คนต่างด้าว
ทั้งกรณีที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ เป็นผู้ขอรับโอน หรือเป็นผู้ขอโอน
กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ เจ้าหน้าที่ยื่นรายงานการควบคุมเนื้อที่ของห้องชุดที่บุคคลต่างด้าวถือทั้งหมดตามอาคารชุด
ในรูปของบัญชีฉบับที่ ๑๐ ของข้อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งได้ถือกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดฉบับที่ส่งแจ้งไว้กับผู้กรณิน และ เจ้าหน้าที่ยื่นแจ้งบัญชี ต้องส่งตามข้อที่ระบุ
วัน เดือน ปี ของข้อ (๘) และข้อ (๙,๕) เสร็จแล้วเสนอให้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี ตรวจสอบทุกครั้ง

หมวด ๓

การตรวจสอบและเก็บรักษาทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ข้อ ๑๐. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี เป็นผู้ควบคุมและตรวจสอบการลงบัญชีแสดงการขวกลบเนื้อที่ของห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว วัตถุประสงค์และเป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ เพื่อมิให้คนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ

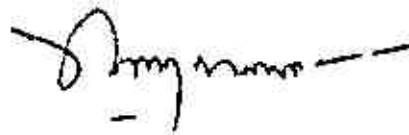
ข้อ ๑๑. การเก็บรักษาทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ให้เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานและสามารถค้นหาได้สะดวกรวดเร็ว เมื่อต้องการนำมาใช้ โดยให้บุคคลที่เป็นของแต่ละอาคารชุดเขียนใบตามลำดับ

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๑๒. อาคารชุดใดซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดอยู่ก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ถ้าอาคารชุดใดมีมากกว่าหนึ่งหลังก็ให้จัดทำทะเบียนตามโครงการหลัง ตามรายการระเบียบข้อ ๔ และบันทึกรายการเกี่ยวกับคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว

ทั้งหมดเรียงตามลำดับที่ได้จดทะเบียนลงนามอยู่ในแสดงการควบคุมเนื้อที่ของห้องชุดในสำเนาของบุคคลต่างคำว ให้แล้วเสร็จเป็นปัจจุบันโดยเร็ว ต่อมาเมื่อมีคนต่างคำวและหรือนิติบุคคลตั้ง สำเนาฉบับโอนหรือขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทำให้ดำเนินการไปตามระเบียบ.

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๘



(นายปริญญา นาคฉวีชัย)

อธิบดีกรมที่ดิน

แบบที่ ๑
(ตามระเบียบ ข้อ ๔ (๑))

๖"

ทะเบียนควบคุมการโยกกรรมสิทธิ์บ้านห้องชุด
ในส่วนของบุคคลต่างคำ

ชื่ออาคารชุด.....

อาคารเลขที่.....

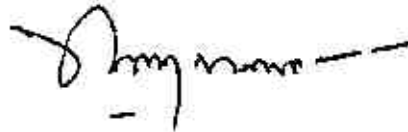
ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....

ทั้งหมด ซึ่งตามลำดับที่ได้จดทะเบียนลงในบัญชีแสดงการขาดลง เนื้อที่ของห้องชุดในสำเนา ของบุคคล
ต่างตัว ให้สำเนาเสร็จเป็นปัจจุบันโดยเร็วต่อไปเมื่อมีคนต่างตัวและหรือมีบุคคลตั้ง สำเนาขอรับโอน
หรือขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ค่าเงินการขาดตามระเบียบ

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๖



(นายปริญญา นาคฉัตรีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

แบบที่ ๒
(ตามระเบียบ ข้อ ๕ (๒))

ทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ส่วนบุคคลต่างคำ

ฝั่งอาคารชุด

คานห้องที่ดิน

ชื่ออาคารชุด.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....

อาคารเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

อำเภอ/เขต.....

จำนวนห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด.....ห้อง

จังหวัด.....

ห้องชุดเลขที่.....ถึงเลขที่.....

เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

จำนวนเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ประมาณ.....ตารางเมตร

ชื่อผู้มีอำนาจ/อสังหาริมทรัพย์ของเนื้อที่ของห้องชุด

ทั้งหมดในอาคารชุดประมาณ.....ตารางเมตร

