

บทที่ 3

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว

3.1 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว¹

3.1.1 หลักทั่วไป

แม้ว่าโดยคำจำกัดความคำว่า " อสังหาริมทรัพย์"ได้แก่ที่ดินกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือ ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และรวมหมายถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย " แต่ในส่วนที่เกี่ยวกับข้อห้ามการได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว กฎหมายไทยห้ามไว้เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งที่ดินเท่านั้น ส่วนการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน เช่น โรงเรือนนั้น คนต่างด้าวย่อมมีสิทธิได้มาโดยชอบ กฎหมายซึ่งควบคุมการได้มาซึ่งที่ดิน ของคนต่างด้าว ได้แก่ประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องเกี่ยวกับการควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวนั้นได้บัญญัติไว้ในหมวดที่ 8 เรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตั้งแต่มาตรา 86 ถึง 96 หลักเกณฑ์ที่ควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวนี้นับเป็นหลักเกณฑ์ที่มีอยู่เดิม ซึ่งบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พุทธศักราช 2486 และพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2493 ด้วยการนำเอาบทบัญญัตินั้น ๆ มารวมได้ในประมวลกฎหมายที่ดินส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวอาจแยกพิจารณาได้ ในกรณีเกี่ยวกับเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดิน เงื่อนไขที่คนต่างด้าวต้องปฏิบัติเมื่อได้มาซึ่งที่ดินแล้ว และผลของการได้มาซึ่งที่ดิน โดยฝ่าฝืนกฎหมาย

3.1.2 เงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว

เงื่อนไขในการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวมียกเว้นไว้ในมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินว่า คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญา ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย ภายใต้บังคับมาตรา 84 คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือ การศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยหรืออธิบดีกรมที่ดินซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในอันนี้ และเงื่อนไขประการแรกคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนชาติแห่งประเทศที่มีสนธิสัญญาซึ่งให้สิทธิในการมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และเงื่อนไขประการที่สองต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายนี้ กล่าวคือ เป็นเงื่อนไขในเรื่องเกี่ยวกับการอนุญาต และการจำกัดจำนวนที่ดินซึ่งได้มาตั้งในเบื้องต้นคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินหรือไม่ ก็ต้องพิจารณาโดยบทสนธิสัญญาก่อน หากว่าเป็นคนชาติที่มีสนธิสัญญาที่ให้สิทธิในการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ก็ต้องพิจารณาต่อไปว่าการให้สิทธิตามสนธิสัญญานั้นเป็นไปโดยมีเงื่อนไขด้วยที่ด้อยปฏิบัติหรือไม่ หากเป็นการให้สิทธิโดยไม่มีเงื่อนไข จึงมาพิจารณาหลักเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากว่ามีเงื่อนไขว่าด้วยหลักด้อยที่ด้อยปฏิบัติ ก็ต้องดู

¹ สุจินต์ ชัยมงคลานนท์, สิทธิของคนต่างด้าวในประเทศไทย, (แผนกวิชานิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

กฎหมายของประเทศของประเทศ ซึ่งผู้ขอได้มาซึ่งที่ดินนั้นยอมให้คนไทยถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินในประเทศเขาหรือไม่ ในกรณีที่มีคนต่างด้าวมีสิทธิได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามสนธิสัญญาแล้ว การจะอนุญาตให้ถือที่ดินหรือไม่เป็น อำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สำหรับในการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนี้ผู้ขอจะต้องระบุวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดินโดยแจ้งชัดและในการอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน รัฐมนตรีมีอำนาจอนุญาตได้ไม่เกินกำหนด ดังต่อไปนี้

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| 1) ที่อยู่อาศัย | ครอบครัพละไม่เกิน 1 ไร่ |
| 2) ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม | ครอบครัพละไม่เกิน 1 ไร่ |
| 3) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม | ครอบครัพละไม่เกิน 10 ไร่ |
| 4) ที่ใช้เพื่อการศึกษา | ครอบครัพละไม่เกิน 1 ไร่ |
| 5) ที่ใช้เพื่อ อุตสาหกรรม | ครอบครัพละไม่เกิน 10 ไร่ |
| 6) ที่ใช้เพื่อการกุศล | ครอบครัพละไม่เกิน 5 ไร่ |

คนต่างด้าวไม่มีสิทธิขอที่ดินมากกว่าจำนวนที่กำหนดดังกล่าว เว้นแต่กรณีที่ดินต่างด้าวต้องการมีสิทธิ ในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินจำนวนที่กำหนดไว้เท่านั้นที่พึงขออนุญาตได้ และการอนุญาตเป็นอำนาจของ คณะรัฐมนตรี ในการอนุญาตนั้นคณะรัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขไว้ก็ได้ และในกรณีที่ผู้ขอไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข คณะรัฐมนตรีมีอำนาจสั่งให้จำหน่ายที่ดินทั้งหมดหรือ แต่บางส่วนภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีก็ได้ ถ้าผู้ได้รับ อนุญาตไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลากำหนด ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น โดยนำมาตรา 48 มาใช้ โดยอนุโลม แม้ว่ามาตรา 48 นี้ถูกยกเลิกไปแล้ว โดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 แต่ยังคงมีผลใช้บังคับในกรณี นี้อยู่

อย่างไรก็ดีข้อจำกัดจำนวนที่ดินดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนแก่ที่ดินของคนต่างด้าวที่มีอยู่ก่อนวันที่ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับผู้ที่มีที่ดินอยู่แล้วน้อยกว่ากำหนดหรือผู้ที่ได้จำหน่ายที่ดินของตนไปแล้วอาจได้มา ซึ่งที่ดินอีก แต่รวมแล้วต้องไม่เกินจำนวนที่กำหนดไว้ เรื่องกำหนดจำกัดจำนวนที่ดินนี้ในทางปฏิบัติเคยมีปัญหา อยู่ว่าคนต่างด้าวมีที่ดินอยู่ก่อนการประกาศใช้ประมวลกฎหมายนี้อยู่หลายแห่ง ต้องการจำหน่ายที่ดินบางแห่ง และซื้อที่อื่นจำนวนน้อยกว่าแทน แต่รวมแล้วยังเกินจำนวนที่กฎหมายจำกัดไว้เช่นนี้ ทางการยอมขัดข้องที่จะ อนุญาต แต่สำหรับกรณีที่มีที่ดินเกินจำนวนอยู่ก่อนและขออนุญาตเปลี่ยนการใช้จากเดิมเป็นอย่างอื่น ซึ่งรวม จำนวนการใช้ในประเภทที่ขอเปลี่ยนใหม่แล้ว ยังเกินจำนวนที่กฎหมายอนุญาต ดังนั้นทางที่เคยถือปฏิบัติว่าไม่ ขัดข้องเพราะถือหลักว่า ผู้ขอมิได้ขอที่ดินเพิ่มเติมเพียงแต่เปลี่ยนแปลงการใช้ จึงไม่กระทบกระเทือนคนอื่น ประการใด

3.1.3 เงื่อนไขที่คนต่างด้าวต้องปฏิบัติเมื่อได้มาซึ่งที่ดิน

เมื่อคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้มีสิทธิในที่ดินแล้ว จะต้องใช้ที่ดินที่ได้รับอนุญาตนั้นด้วยตนเองภายใน กำหนดหนึ่งปีนับแต่ได้รับอนุญาต และต้องใช้ตรงตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตนั้น จะใช้เพื่อกิจการอื่นมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตให้ใช้เพื่อกิจการอื่นใหม่ตามจำนวนที่ไม่เกินข้อจำกัดไว้ ถ้าไม่ใช้ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาต นั้นต้องแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น ในการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข

ไซข้อนี้ต้องมีความผิด ระวังโทษปรับไม่เกินสามพันบาทหรือจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากนั้นที่ดินที่ไม่ใช้ดังกล่าวยังจะถูกบังคับให้จำหน่ายไปอีกด้วย คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด กิจการหนึ่งแล้ว ต่อมาขอเปลี่ยนการใช้ ถ้าได้รับคำอนุญาตให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอย่างใหม่แล้ว จำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนี้ลดลง ก็ต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้น หรือในกรณีที่ผู้ขอที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการได้กำหนดเงื่อนไขไว้ แต่คนต่างด้าวนั้นไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่รัฐมนตรีกำหนด ก็ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเช่นกัน ในการจำหน่ายที่ดินในกรณีต่าง ๆ เหล่านี้จะต้องจำหน่ายภายในที่อธิบดีกรมที่ดิน กำหนดซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่ให้เกิน 1 ปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วยังไม่ยอมจำหน่าย อธิบดีกรมที่ดินย่อมมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

3.2 ตลาดที่อยู่อาศัยกับคนต่างด้าว

หลังจากวันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2534 ที่ได้มีประกาศแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพื่ออนุญาตให้ชาวต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์พื้นที่ในอาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ข้อกำหนดนี้ สนับสนุนและสร้างอุปสงค์กับการซื้อ-ขายที่ถูกต้องตามกฎหมายของคนต่างด้าวให้กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ โดยตรง นับเป็น ปรากฏการณ์ครั้งแรกที่มีการยินยอมให้คนต่างด้าวมียกรรมสิทธิ์ มีที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมือง นับตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 หากไม่นับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ประเภทอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยตามเงื่อนไขของพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

ผลที่เกิดขึ้นในระยะที่ผ่านมาไม่ชัดเจนนักเนื่องจากระยะเวลาที่ออกบังคับใช้เป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เริ่มชะลอตัวลงแล้ว นอกจากนี้ยังเป็นเพราะไม่มีการคุ้มครองสิทธิดังกล่าวอย่างรอบคอบ ในทางปฏิบัติ เช่น รายละเอียดทรัพย์สินในสัญญาจะซื้อจะขายกับทรัพย์สินที่สร้างเสร็จจริง หลักประกันสำหรับคนต่างด้าวที่จะได้อิทธิพลกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเมื่ออาคารสร้างเสร็จโดยเจ้าของโครงการควบคุมดูแลกรรมสิทธิ์ร้อยละ 40 ของคนต่างด้าวตลอดเวลา เป็นต้นอย่างไรก็ดี การที่มีข้อกำหนดดังกล่าวออกมาและหากมีการปรับปรุงแนวทางการปฏิบัติให้รัดกุม ชัดเจนยิ่งขึ้น ข้อกำหนดนี้ก็จะส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของภาคธุรกิจอาคารชุดโดยเฉพาะในตลาดเอง

จากข้อมูลของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเกี่ยวกับอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร(มิถุนายน พ.ศ.2539) พบว่า มีจำนวนอาคารชุด ทั้งหมด 1,065 อาคาร เป็นจำนวนห้องชุด ทั้งหมด 167,783 ห้องชุดจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด 6,619,857.38 ตารางเมตร เป็นการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวจำนวนอาคารชุดทั้งหมด 379 อาคารจำนวนห้องชุดทั้งหมด 4,131 ห้องชุดจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด 483,168.73 ตารางเมตร สรุปว่าคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ เท่ากับ 483,168.73 ตารางเมตร หรือ ร้อยละ 7.29 ของเนื้อที่ทั้งหมดใน 379 อาคารหรือ 6,619,857.38 ตารางเมตรและคิดเป็นร้อยละ 18.25 ของเนื้อที่ทั้งหมดในส่วนที่แบ่งให้ร้อยละ 40 หรือ 2,647,942.95 ตารางเมตร และยังสามารถถือกรรมสิทธิ์ได้อีกเท่ากับ 2,164,774.22 ตารางเมตรหรือร้อยละ 81.75 ของเนื้อที่ทั้งหมดในส่วนที่แบ่งให้ ร้อยละ 40 จากตารางที่ 3.1 จะเห็นว่า มีเพียงสำนักงานที่ดินสาขาห้วยขวางกับสาขาพระโขนงเท่านั้นที่มีจำนวนการถือกรรมสิทธิ์โดยคนต่างด้าวมากกว่าสาขาอื่นจนเห็นได้ชัด

ตารางที่ 3-1 แสดงจำนวนพื้นที่ที่คนต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

เขต	จำนวน อาคารชุด ทั้งหมด	จำนวน อาคารชุดที่มี คนต่างด้าว	จำนวนห้อง ชุดของ คนต่างด้าว	สัดส่วน พื้นที่ทั้งหมด	เทียบจาก ร้อยละ40	ร้อยละส่วนที่ คงเหลือ
สาขาเขตกรุงเทพ	119	60	332	5.12	12.81	87.19
สาขาบางเขน	81	3	13	1.90	4.75	95.25
สาขาพระโขนง	188	125	1,337	8.67	21.67	78.33
สาขาบางกะปิ	110	8	13	0.68	1.71	98.16
สาขามีนบุรี	23	8	24	1.94	4.84	95.16
สาขาห้วยขวาง	128	68	1,325	8.54	21.35	78.60
สาขาประเวศ	53	24	382	8.00	20.02	79.98
สาขาคอนเมือง	65	4	60	9.03	22.58	77.42
สาขาลาดพร้าว	70	8	27	2.35	5.89	94.11
สาขาธนบุรี	97	43	185	5.90	14.74	85.26
สาขาบางกอกน้อย	27	11	59	4.19	10.48	89.52
สาขาหนองแขม	42	12	29	2.00	5.02	94.98
สาขาบางขุนเทียน	22	2	7	0.85	2.13	97.87
สาขาบึงกุ่ม	41	3	8	0.79	1.98	98.02
รวมทุกเขต	1,065	379	4,131	7.29	18.25	81.75

ที่มา : สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : 1. ไม่มีสาขาหนองจอกและสาขาลาดกระบัง

2. เป็นข้อมูลที่รวบรวมถึง มิถุนายน พ.ศ.2539

3.3 วิธีการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ในปัจจุบันปัญหาในการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ใช่ปัญหาระหว่างคนไทยด้วยกันอีกต่อไปแล้ว เนื่องจากกฎหมายอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ได้ ในสัดส่วนที่กำหนดได้ หากเจ้าของโครงการและคนต่างด้าวไม่เข้าใจในการจัดการในประเด็นของการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้ตีพ้อ ก็อาจเกิดปัญหาถึงขั้นฟ้องร้องคดีที่ไม่จำเป็นขึ้นได้ เจ้าของอาคารชุดที่เป็นคนไทย จึงควรระวัง

นับตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2534 เป็นต้นมา บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นบุคคลต่างด้าวสามารถมีสิทธิ์ ที่จะถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด หรือที่คนนิยมเรียกกันว่า "คอนโดมิเนียม" ได้ภายในขอบเขตของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติม โดย พระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 บทบัญญัติที่ให้สิทธิแก่บุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถึงว่าเป็นบุคคลต่างด้าว ถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารชุดได้ คือ บทบัญญัติตามมาตรา19 แห่งพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า " คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

- 1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- 4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด "

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติของอนุมาตรา 1-5ข้างต้นแล้ว จะเห็นได้ว่า อนุมาตราที่ให้สิทธิแก่บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นบุคคลต่างด้าว ในการถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องพักอาคารชุดได้กว้างขวางที่สุด คือ อนุมาตรา 5 แห่งมาตรา 19 ที่ได้ระบุไว้ข้างต้นเพราะเป็นการให้สิทธิแก่บุคคลต่างด้าวโดยทั่วไป โดยไม่เฉพาะเจาะจงว่าจะต้องเป็นผู้ได้รับใบสำคัญถิ่นที่อยู่หรือได้รับการส่งเสริมการลงทุนหรือเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมาย ที่ดินหรือตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281แต่อย่างใด ขอให้เป็นผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด ก็สามารถเข้าเงื่อนไขประการแรกของกฎหมายแล้ว ดังนั้น จึงจะเน้นเฉพาะข้อปฏิบัติทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับอนุมาตรา 5 นี้เท่านั้นเพราะจะเป็นประโยชน์แก่บุคคลจำนวนมาก ดังที่กล่าวข้างต้น

ขอบเขตของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งอนุญาตให้บุคคลต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดมีบัญญัติไว้ในมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า " อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 "

เมื่อได้ทราบถึงบทบัญญัติและขอบเขตของกฎหมายในเรื่องนี้แล้ว ปัญหาที่ต้องพิจารณาต่อไป คือ ในกรณีที่บุคคลต่างด้าว จะขอถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด จะต้องปฏิบัติอย่างไร ในเรื่องนี้มาตรา 19 ทรี แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้ว่า " การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย... (5) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา 19 (5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร เพื่อชำระค่าห้องชุด ตามที่ตนมีสิทธิ์ที่จะซื้อได้ตามพระราชบัญญัตินี้ "

เมื่อมาตรา 19 ทรี ได้บัญญัติให้ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุดแล้วในวันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2534 กรมที่ดินจึงได้มีหนังสือด่วนที่สุดที่ มท. 1710/ว 25796

ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด(เว้นกรุงเทพมหานคร) เรื่องหลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนำมาแสดง เพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยกรมที่ดินได้ขอความเข้าใจเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบหลักฐานของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่ขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไว้ว่า ในกรณีตามมาตรา 19 (5) หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร ที่จะต้องนำมาแสดงจะต้องเป็นหลักฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- 1) หลักฐานการขายเงินหรือการนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต ตามแบบ ธ.ต. 3 ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว
- 2) หลักฐานแบบแสดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (Foreign Currency Declaration from the Customs Department)
- 3) หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือนุคคลรับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศโดยมีหลักฐานของบริษัทรับอนุญาต หรือนุคคลรับอนุญาต ที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทยแนบประกอบด้วย