

กฎกระทรวง

การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ
การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ
พ.ศ. ๒๕๖๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ มาตรา ๗ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๒ วรรคสาม และมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

หมวด ๑
การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๒ ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ประสงค์จะขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดดังกล่าว ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

(๒) หนังสือแสดงความยินยอมจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธิอื่นใด แล้วแต่กรณี ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิมีการจำนองหรือใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

ข้อ ๓ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบคำขอและเอกสารและหลักฐานว่าถูกต้องและครบถ้วนหรือไม่ หากไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความบกพร่อง และให้ผู้ยื่นคำขอและพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามไว้ในบันทึกนั้น

พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานให้ถูกต้องและครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด

ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานให้ถูกต้องและครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ยื่นคำขอไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อไป และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จำหน่ายเรื่องออกจากสารบบ

ข้อ ๔ ก่อนจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ และความสามารถของผู้ยื่นคำขอ และความสมบูรณ์ของนิติกรรม และให้สอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับกำหนดเวลาทรัพย์อิงสิทธิและข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดทำบันทึกถ้อยคำตามแบบที่อธิบดีกำหนด และหากมิได้บันทึกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ผู้ยื่นคำขอลงลายมือชื่อในบันทึกถ้อยคำและเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องไว้เป็นหลักฐาน

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่อาจเรียกให้ผู้ยื่นคำขอส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมให้ถูกต้องและครบถ้วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และให้บันทึกการเรียกเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

ในกรณีที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นเป็นโมฆะกรรมหรือโมฆียะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

ข้อ ๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ใดแล้ว ให้ออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ โดยให้บันทึกสาระสำคัญการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิให้เป็นไปตามคำขอและบันทึกถ้อยคำ

หมวด ๒
หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ส่วนที่ ๑
การออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๖ หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ให้ใช้แบบ ท.ส. ๑ และหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสำหรับห้องชุด ให้ใช้แบบ ท.ส. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๗ การออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ถ้ามิได้กระทำด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธินั้น และมอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิฉบับหนึ่งและอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน และในกรณีที่มีการจัดเก็บหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ให้ข้อมูลดังกล่าวถือเสมือนเป็นต้นฉบับ

ข้อ ๘ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อตรวจสอบหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับที่ออกให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิหรือหลักฐานอื่นที่มีอยู่ และให้จัดทำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม พร้อมทั้งให้แจ้งผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิตามที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ส่วนที่ ๒
การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๙ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่ หากสอบสวนผู้ยื่นคำขอแล้วปรากฏว่าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิดังกล่าวสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญจริง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้น

ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญโดยไม่ปรากฏที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ เลขที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ หรือลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก่อนออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศรายละเอียดการขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิเป็นเวลาสามสิบวันเพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียคัดค้าน และในกรณีที่มิได้ประกาศด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่

ข้อ ๑๐ ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหาย

(๑) ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดเกี่ยวกับหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมา

(๒) เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจในการยึดและขายทอดตลาดทรัพย์อิงสิทธิของผู้ที่ค้างชำระภาษีอากรหรือเงินค้างจ่ายใด ๆ ตามที่กฎหมายบัญญัติ ได้ยึดและขายทอดตลาดทรัพย์อิงสิทธิแล้ว แต่ไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมา

ในกรณีตาม (๑) ให้ผู้มีสิทธิตามคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเป็นผู้มีสิทธิยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ สำหรับกรณีตาม (๒) เมื่อเจ้าพนักงานนั้นมีหนังสือแจ้งการขายทอดตลาดถึงพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด

ข้อ ๑๑ ในกรณีหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่มิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ การออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้ใช้แบบ ท.ส. ๑ หรือแบบ ท.ส. ๒ แล้วแต่กรณี โดยระบุคำว่า “ใบแทน” ด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าของหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

หมวด ๓
ประเภทนิติกรรมและการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๑๒ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิให้กระทำได้เฉพาะประเภทนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(๑) การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยมีค่าตอบแทน

(๒) การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยไม่มีค่าตอบแทน

(๓) การจำนองทรัพย์อิงสิทธิ

(๔) การจดทะเบียนนิติกรรมที่เกี่ยวเนื่องกับ (๑) (๒) หรือ (๓)

ข้อ ๑๓ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนด พร้อมทั้งนำหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิและเอกสารและหลักฐานอย่างอื่นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียนให้

ข้อ ๑๔ ก่อนจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิและความสามารถของคู่กรณี และความสมบูรณ์ของนิติกรรม และกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

การสอบสวนตามวรรคหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่อาจขอให้บุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น

ในกรณีที่ปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า นิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ หากเป็นโมฆียะกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จด

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้น มีการก่อตั้งทรัพยสิทธิใด ๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนนิติกรรมทราบด้วย

ข้อ ๑๕ การจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาเกี่ยวกับการนั้น แล้วแต่กรณี และในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้บันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิให้ตรงกันด้วย

การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ เมื่อมีการจดทะเบียนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังเจ้าของ

อสังหาริมทรัพย์ตามที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๖ นิติกรรมที่คู่กรณีขอให้จดทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ถ้าทำในรูปหนังสือสัญญาให้ทำเป็นคู่ฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ และมอบให้ผู้ขอหรือคู่กรณีอีกหนึ่งฉบับหรือสองฉบับ แล้วแต่กรณี ถ้าทำเป็นรูปบันทึกข้อตกลงให้ทำหนึ่งฉบับ เพื่อเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหรือเก็บไว้ในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

ข้อ ๑๗ ในการขอจดเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลเป็นผู้ยื่นคำขอจดเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามแบบที่อธิบดีกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่ดำเนินการจดทะเบียนให้ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

(๒) คำสั่งศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดก

(๓) เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิเป็นบุคคลต่างด้าวถึงแก่ความตาย หากทายาทมีความประสงค์ขอรับโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยทางมรดก ให้ดำเนินการขอแต่งตั้งผู้จัดการมรดกต่อศาลไทย

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งมีชื่อในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิอยู่แล้วขอจดทะเบียนนิติกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์อิงสิทธินั้นโดยทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศ

ข้อ ๑๘ ผู้ใดมีส่วนได้เสียในสิทธิตามหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิอันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หากประสงค์จะขออายัดทรัพย์อิงสิทธิ ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้ยื่นคำขออายัดตามวรรคหนึ่งได้นำมาแสดงแล้วเห็นสมควรเชื่อถือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับอายัดไว้มีกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่สั่งรับอายัด เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าการอายัดสิ้นสุดลง และผู้นั้นจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้

ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่าการอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนเอกสารหรือหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าได้รับอายัดไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งยกเลิกการอายัด และแจ้งให้ผู้ยื่นคำขออายัดทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอตามที่ผู้ยื่นคำขอได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่

ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ยื่นคำขอที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๔
การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๑๙ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิผู้ใดประสงค์จะยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิก่อนครบกำหนดเวลา ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ รวมทั้งให้มีบันทึกถ้อยคำของผู้ขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิว่าการขอยกเลิกไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต หากหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธินั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

(๒) โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ

คำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิและบันทึกถ้อยคำของผู้ขอจดทะเบียนตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๒๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ และเอกสารและหลักฐานตามข้อ ๑๙ แล้วเห็นว่าถูกต้องและครบถ้วน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ หากหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมิได้ออกด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้บันทึกสาระสำคัญลงไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดให้ตรงกัน

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ และเอกสารและหลักฐานตามข้อ ๑๙ แล้วเห็นว่าการขอยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับคำขอยกเลิกทรัพย์อิงสิทธินั้น

หมวด ๕
การเพิกถอนและแก้ไขหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่มีการเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การเพิกถอนรายการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งมีผลกระทบต่อการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ หรือการเพิกถอนรายการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิที่ก่อตั้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว แล้วแต่กรณี ถูกเพิกถอนไปด้วย

เมื่อมีการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิทราบโดยเร็ว โดยให้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แจ้งไปยังผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิตามที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ ให้จัดทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาหรือที่อยู่ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิที่ได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๒๒ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิหรือได้จดทะเบียนนิติกรรมหรือจดเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ข้อ ๒๓ ก่อนทำการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิหรือการจดทะเบียนนิติกรรมหรือจดเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิตามข้อ ๒๒ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา หรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมายเป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา จำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งอธิบดีมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ และให้อธิบดีแต่งตั้งข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภททั่วไปตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป หรือข้าราชการซึ่งดำรงตำแหน่งประเภทวิชาการตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จำนวนสองคน เป็นกรรมการ โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

ข้อ ๒๔ ให้คณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๒๓ มีอำนาจเรียกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ เอกสารที่ได้จดทะเบียนนิติกรรมหรือได้จดเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

การสอบสวนตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งรายงานการสอบสวนให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ ภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมาย

ตามข้อ ๒๒ เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนก่อนครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ สั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ข้อ ๒๕ ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามข้อ ๒๒ พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามข้อ ๒๔ วรรคสอง เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ข้อ ๒๖ การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามหมวดนี้ ถ้าไม่ได้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิมาให้ถือว่าหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธินั้นสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิเพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ ๒๗ ให้นำกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา ๖๑ วรรคเก้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาใช้บังคับแก่การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน และการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขด้วยโดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๓
พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ท.ส. ๑)



ที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ

โฉนดที่ดินเลขที่.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ออกโดยอาศัยอำนาจ

ตามพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

เลขที่.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ.....สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ถนน.....ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เจ้าของที่ดินในโฉนดที่ดิน

แปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ได้จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ ประกอบกับมาตรา ๖

แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

มีกำหนดระยะเวลา.....ปี.....เดือน.....วัน ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ

ในที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภท.....

เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

.....

.....

.....

.....

.....

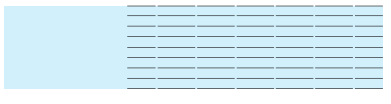
.....

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

ออก ณ วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

.....

พนักงานเจ้าหน้าที่



.....ผู้เขียน

.....ผู้ทาน

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา

(ท.ส. ๒)



ที่ตั้งทรัพย์อิงสิทธิ

ห้องชุดเลขที่.....

ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ออกโดยอาศัยอำนาจ

ตามพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

เลขที่.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ.....สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ถนน.....ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เจ้าของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ได้จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ ประกอบกับมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....มีกำหนดระยะเวลา.....ปี.....เดือน.....วัน ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยมีข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิในห้องชุดตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

.....

.....

.....

.....

.....

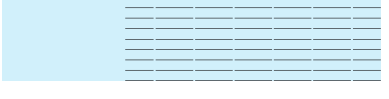
.....

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

ออก ณ วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

.....

พนักงานเจ้าหน้าที่



.....ผู้เขียน

.....ผู้ทาน

.....ผู้ตรวจ

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๖ มาตรา ๗ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๑๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ รวมทั้งการกำหนดประเภทนิติกรรมและการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้