

พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 มาตราที่ 1-10

:: กฎมพลอดุลยเดช ป.ร. ให้ไว้ ณ วันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2542 เป็นปีที่ 54 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่าโดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติ บางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพ ของบุคคล ซึ่ง **มาตรา 29** ประกอบกับ **มาตรา 48** ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ รัฐสภาดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542"

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกความใน (5) ของ **มาตรา 19** แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย **พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534** และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือ ว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตรา ต่างประเทศ เข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ นอกประเทศหรือ ถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ"

มาตรา 4 ให้ยกเลิกความใน **มาตรา 19** ตรี แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย **พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534** และให้ใช้ความต่อไปนี้ แทน

" **มาตรา 19** ตรี อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ใน **มาตรา 19** ถ้อยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตรา ร้อยละสี่สิบเก้าของ เนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอลดทะเบียนอาคารชุด ตาม **มาตรา 6**

อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ใน **มาตรา 19** ถ้อยกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง อาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ ในเขต กรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมี ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนต่างด้าว และนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ ใน **มาตรา 19** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด ในกฎกระทรวง"

มาตรา 5 ให้ยกเลิกความใน (5) ของ **มาตรา 19** ตรี แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย **พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534** และให้ใช้ความ ต่อต่อไปนี้แทน

"(5) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคล ตาม **มาตรา 19** (5) ต้องแสดงหลักฐาน การนำ เงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาท ของ บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวน "ไม่ น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ"

มาตรา 6 ให้ยกเลิกความใน **มาตรา 19** จัตวา แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย **พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534** และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

" **มาตรา 19** จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐาน ตาม **มาตรา 19** ตรี และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสาร และหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติ **มาตรา 19** ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุด ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตาม **มาตรา 19** ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และผู้ที่ขอรับโอน ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ใน **มาตรา 19** ตรี วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์ตาม **มาตรา 19** ตรี วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ ห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น"

มาตรา 7 ให้ยกเลิกความใน (1) ของ **มาตรา 19** เบญจ แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย **พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534** และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน **มาตรา 19** ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน **มาตรา 19** ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตาม **มาตรา 19** ตรี วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ ตาม **มาตรา 19** ตรี วรรคสองหรือวรรคสาม"

มาตรา 8 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของ **มาตรา 19** นว แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย **พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534** และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

" **มาตรา 19** นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอน สัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ใน **มาตรา 19** ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึง การเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ใน **มาตรา 19** มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมี กรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตาม **มาตรา 19** ตรี วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตาม **มาตรา 19** ตรี วรรคสองหรือวรรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตรา ที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความใน **มาตรา 19** เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม"

มาตรา 9 เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของ **มาตรา 19** ตรี แห่ง **พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522** ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับตามวรรคหนึ่งให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดมาตาม **มาตรา 19** ตรี วรรคสอง หรือคนต่างด้าว และนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน **มาตรา 19** ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ ใน **มาตรา 19** ตรี วรรคหนึ่ง

มาตรา 10 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

:: ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

:: ชวน หลีกภัย นายกรัฐมนตรี

***หมายเหตุ :-** เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศ นั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาตและแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละอาคารชุดของคน ต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวก ในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซาซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของ ประเทศโดยรวมนอกจากนั้นได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรา กฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน เพื่อให้เป็นไป ตาม **มาตรา 335 (1)** ของ **รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย** จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้
(ร.จ. เล่ม 116 ตอนที่ 31 ก หน้า 1 วันที่ 27 เมษายน 2542)