

ข้อควรรู้ว่าการจัดการทรัพย์สินและมรดก ตามกฎหมายไทย

วันอาทิตย์ที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

นางสาวมัชฌิมา บริสุทธิ
อัยการจังหวัดประจำสำนักงานอัยการสูงสุด

คนต่างชาติ

คนไทย

สมรส

อยู่กินกัน

ทำงาน

มีบุตร

ไม่มีบุตร

หย่าร้าง

ตาย

บำนาญ

สองสัญชาติ

บุตรบุญธรรม

สองสำนัก

มรดก

เกณฑ์ทหาร

ทรัพย์สิน

อำนาจปกครองบุตร

ข้อควรทราบ

อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย (มาตรา ๑๓๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

คนต่างด้าว หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทย (มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. ๒๕๒๒)

การกำหนดสิทธิ ในที่ดินของคน ต่างด้าว

- **มาตรา ๘๖** คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัย บทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่ง ประมวลกฎหมายนี้ด้วย
- **มาตรา ๙๖ ทวิ** บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าว จะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตาม **มาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง** มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำ เงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้อง **ไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท** โดยให้ได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับ อนุญาตจากรัฐมนตรี

การกำหนดสิทธิ ในที่ดินของคน ต่างด้าว (ต่อ)

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้อง **เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ** หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

(๒) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้อง **ไม่น้อยกว่าสามปี**

(๓) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะ ที่เป็นทายาทโดยธรรม

มาตรา ๙๓

- คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗ ก็ได้
- ที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต ให้จัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดไว้ ซึ่งไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน แต่ไม่เกิน ๑ ปี

จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตราก่อนมีกำหนดดังนี้

(๑) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวยุติไม่เกิน	๑	ไร่
(๒) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน	๑	ไร่
(๓) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน	๑๐	ไร่
(๔) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวยุติไม่เกิน	๑๐	ไร่
(๕) ที่ใช้เพื่อการศึกษา ไม่เกิน	๑	ไร่
(๖) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณ ไม่เกิน	๕	ไร่
(๗) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน	๑/๒	ไร่

คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (๓) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๔๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ผู้มีสัญชาติไทย

แต่ต่อมา

เสียสัญชาติไทย

มาตรา ๙๕ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย
ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว
ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี
นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่าย และให้นำบทบัญญัติ
มาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ เกี่ยวกับ ที่ดิน

- มาตรา ๗๔ วรรคสอง และมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดิน หรือท้องที่ของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและจำนองท้องที่หรือที่ดิน

กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ เกี่ยวกับ ที่ดิน (ต่อ)

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย
ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย
ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือ ท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย
ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรรมสิทธิ์ในท้องที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือท้องที่ของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

หลักเกณฑ์การขอ
ได้มาซึ่งที่ดินของ
คนไทยที่มีคู่สมรส
เป็นคนต่างด้าว

คนไทย ที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย
เป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนที่ดิน ในฐานะที่เป็น
สินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย
เป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็น ทรัพย์ส่วนตัว
(กรณีมีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว)
ได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่



สินส่วนตัว

๑. ทรัพย์สินที่คู่สมรสแต่ละฝ่าย มีอยู่ก่อนสมรส
๒. ทรัพย์สินที่เป็น เครื่องใช้สอยส่วนตัว
เครื่องแต่งกาย เครื่องประดับตามสมควรแก่ฐานะ เครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นการประกอบอาชีพ
๓. ได้มาในระหว่างสมรส โดย รับมรดก
หรือโดยการ ให้โดยเสน่หา
๔. ทรัพย์สินที่เป็น ของหมั้น



สินสมรส

๑. ทรัพย์สินที่คู่สมรสได้มา ระหว่างสมรส
๒. ทรัพย์สินที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มา
ระหว่างสมรส โดยทางพินัยกรรมหรือโดย
การให้เป็นหนังสือระบุยกให้เป็นสินสมรส
๓. ดอกผลของสินส่วนตัว

หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

➤ กรณีรับที่ดิน

เมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วปรากฏว่า เป็นการรับไว้ในฐานะที่เป็น
สินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว)
หรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย
เป็นคนต่างด้าว) พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม ให้กับผู้ขอต่อไป (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

➤ กรณีซื้อที่ดิน

๑. กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายให้คนไทย และคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส

หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

➤ กรณีซื้อที่ดิน (ต่อ)

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นผู้ที่อยู่กินร่วมกันฉันท์สามีภรรยา มิได้สมรสกันโดยชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและผู้ที่อยู่กินร่วมกันฉันท์สามีภรรยา ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ว่าเงินทั้งหมด ที่นำมาซื้อที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน (หนังสือกระทรวงมหาดไทยด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คนต่างด้าวไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง เพื่อยืนยันว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ขั้นตอนการยื่น

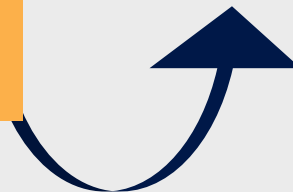


ยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สนง. ที่ดินจังหวัด หรือ สนง. ที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง

เอกสารหลักฐานประกอบ

- ✓ สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- ✓ บัตรประจำตัวประชาชน
- ✓ สำเนาทะเบียนบ้าน
- ✓ ใบสำคัญการสมรส (ถ้ามี)
- ✓ ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
- ✓ หนังสือเดินทาง
- ✓ หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ-สกุล (ถ้ามี)

คนไทยนำหนังสือรับรองไป
มอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม



หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

➤ กรณีซื้อที่ดิน (ต่อ)

๒. กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึก ถ้อยคำในหนังสือรับรอง

ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล
หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง แล้วให้
สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำ
หนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อ
ที่ดินนำ ต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งทำการจด
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕
ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖)

ตัวอย่าง หนังสือรับรอง

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.

ขอให้อภัยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน

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 มีใช้สินสมรส 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

หนังสือฉบับนี้จัดทำขึ้น
This record is made in the presence of

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน
(Signature) (Competent official)

การถือกรรมสิทธิ์
ในห้องชุด
ของคนต่างด้าว

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๑๙ คนต่างด้าวและนิติบุคคล
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือ
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้



คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ที่ถือกรรมสิทธิในห้องชุดได้

- (๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- (๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ (ต่อ)

(๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และได้รับ บัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงิน จากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอน เงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ (ต่อ)

มาตรา ๑๙ ทวิ

อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อ รวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของ ห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียน อาคารชุดตามมาตรา ๖

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ (ต่อ)

มาตรา ๑๙ นว

ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย **และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่** ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย

แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตรา ตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย



มรดก

กองมรดกของผู้ตาย ได้แก่ ทรัพย์สินทุกชนิด (ม. ๑๖๐๐)
ของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ
เว้นแต่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้ว เป็นการเฉพาะตัว
ของผู้ตายโดยแท้

ทายาทไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบเกินกว่าทรัพย์สินมรดกที่ตกทอด
ให้แก่ตน (ม. ๑๖๐๑)

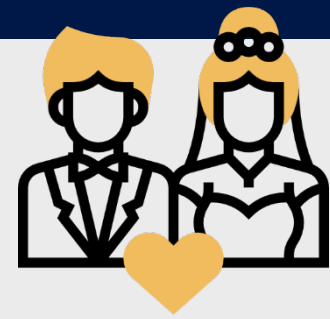
บุคคลผู้มีสิทธิรับมรดกของผู้ตาย

- ทายาทโดยธรรม
- ทายาทโดยพินัยกรรม
- ผู้มีสิทธิได้รับโดยผลของกฎหมาย



- (๑) ผู้สืบสันดาน
- (๒) บิดามารดา
- (๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
- (๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน
- (๕) ปู่ ย่า ตา ยาย
- (๖) ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรส ที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรม ภายใต้บังคับของบทบัญญัติพิเศษแห่งมาตรา ๑๖๓๕



- ถ้าผู้สืบสันดานยังมีชีวิตอยู่หรือมีผู้รับมรดกแทนที่

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่มีสิทธิได้ส่วนแบ่ง
เหมือนทายาทชั้นบุตร

- ถ้ามีแต่พี่น้องร่วมบิดามารดา (๓) หรือผู้รับแทนที่
หรือมีแต่บิดามารดา (๒) ไม่มีผู้สืบสันดาน

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่มีสิทธิได้รับ **กึ่งหนึ่ง**

- ถ้ามีพี่น้องร่วมแต่บิดาหรือมารดา (๔) / ลูกพี่ (๖)
หรือผู้รับแทนที่หรือมีแต่ปู่ย่า ฯ (๕)

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่มีสิทธิได้รับ
สองในสามส่วน

พระราชบัญญัติว่าด้วยการขัดกันแห่งกฎหมาย

พุทธศักราช ๒๔๘๑ ภาค ๖ มรดก

- **มาตรา ๓๗** มรดก เท่าที่เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตาม กฎหมาย แห่งถิ่นที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่
- **มาตรา ๓๘** ในส่วนที่เกี่ยวกับ สังหาริมทรัพย์ มรดกโดยสิทธิโดยธรรม หรือโดยพินัยกรรม ให้เป็นไปตาม กฎหมายภูมิลำเนาของเจ้ามรดก ในขณะที่ เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย
- **มาตรา ๓๙** ความสามารถของบุคคลที่จะทำพินัยกรรม ให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญชาติในขณะที่ทำพินัยกรรม
- **มาตรา ๔๐** บุคคลจะทำพินัยกรรมตามแบบที่ กฎหมายสัญชาติ กำหนดไว้ก็ได้ หรือจะทำตามแบบที่ กฎหมายของประเทศ ที่ทำพินัยกรรมกำหนดไว้ก็ได้

พระราชบัญญัติว่าด้วยการชดกันแห่งกฎหมาย พุทธศักราช ๒๔๘๑ ภาค ๖ มรดก (ต่อ)

- **มาตรา ๔๑** ผลและการตีความพินัยกรรมก็ดี ความเสียเปล่าแห่งพินัยกรรม หรือข้อกำหนดพินัยกรรมก็ดี ให้เป็นไปตามกฎหมายภูมิลำเนาของผู้ทำพินัยกรรมในขณะที่ผู้ทำพินัยกรรมถึงแก่ความตาย
- **มาตรา ๔๒** การเพิกถอนพินัยกรรมหรือข้อกำหนดในพินัยกรรม ให้เป็นไปตามกฎหมายภูมิลำเนาของผู้ทำพินัยกรรมในขณะที่เพิกถอนพินัยกรรม
การตกไปแห่งพินัยกรรมหรือข้อกำหนดในพินัยกรรมให้เป็นไปตามกฎหมายภูมิลำเนาของผู้ทำพินัยกรรมในขณะที่ถึงแก่ความตาย

แบบพินัยกรรม



- แบบธรรมดา (ม. ๑๖๕๖)
- แบบเขียนเองทั้งฉบับ (ม. ๑๖๕๗)
- แบบเอกสารฝ่ายเมือง (ม. ๑๖๕๘)
- แบบเอกสารลับ (ม. ๑๖๖๐)
- แบบด้วยวาจา (ม. ๑๖๖๓)
- แบบทำตามกฎหมายต่างประเทศ (ม. ๑๖๖๗ ว.๑)

แบบเขียนเองทั้งฉบับ (ม. ๑๖๕๗)

- ✓ พันัยกรรมต้องเขียนด้วยมือตนเอง ซึ่ง ข้อความทั้งหมด วัน เดือน ปี และลายมือชื่อของตน
- ✓ การขูดลบ ตก เต็ม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอย่างอื่นซึ่ง พันัยกรรมนั้น ย่อมไม่สมบูรณ์ เว้นแต่ผู้ทำพันัยกรรมจะได้ทำด้วยมือตนเอง และลงลายมือชื่อกำกับไว้
- ✓ บทบัญญัติมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายนี้ มิให้ใช้บังคับแก่ พันัยกรรมที่สร้างขึ้น ตามมาตรานี้

พินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมือง (ม. ๑๖๕๘)

มาตรา ๑๖๕๘ พินัยกรรมนั้น จะทำเป็น **เอกสารฝ่ายเมืองก็ได้** กล่าวคือ

(๑) ผู้ทำพินัยกรรมต้องไปแจ้งข้อความที่ตนประสงค์จะให้ใส่ไว้ในพินัยกรรม ของตนแก่
กรรมการอำเภอต่อหน้าพยานอีกอย่างน้อยสองคนพร้อมกัน

(๒) กรรมการอำเภอต้องจดข้อความที่ผู้ทำพินัยกรรมแจ้งให้ทราบนั้นลงไว้ และ อ่านข้อความ
นั้นให้ผู้ทำพินัยกรรมและพยานฟัง

(๓) เมื่อผู้ทำพินัยกรรมและพยานทราบแน่ชัดว่า ข้อความที่กรรมการอำเภอจดนั้น เป็นการ
ถูกต้องตรงกันกับที่ผู้ทำพินัยกรรมแจ้งไว้แล้ว ให้ผู้ทำพินัยกรรมและพยานลงลายมือชื่อ ไว้เป็นสำคัญ

(๔) ข้อความที่กรรมการอำเภอจดไว้ นั้น ให้กรรมการอำเภอลงลายมือชื่อและลง วัน เดือน ปี
ทั้งจดลงไว้ด้วยตนเองเป็นสำคัญว่า พินัยกรรมนั้นได้ทำขึ้นถูกต้องตามบทบัญญัติ อนุมาตรา ๑ ถึง ๓
ข้างต้น แล้วประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

การชดเชย ตก เต็ม หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอย่างอื่นซึ่งพินัยกรรมนั้นย่อม ไม่สมบูรณ์
เว้นแต่ผู้ทำพินัยกรรม พยาน และกรรมการอำเภอจะได้ลงลายมือชื่อกำกับไว้

แบบทำตามกฎหมายต่างประเทศ (ม. ๑๖๖๗ ว.๑)

มาตรา ๑๖๖๗ เมื่อคนในบังคับไทยจะทำพินัยกรรมในต่างประเทศ พินัยกรรมนั้นอาจทำตามแบบซึ่งกฎหมายของประเทศที่ทำพินัยกรรมบัญญัติไว้ หรือตามแบบที่กฎหมายไทย บัญญัติไว้ก็ได้

เมื่อทำพินัยกรรมตามแบบที่กฎหมายไทยบัญญัติไว้ อำนาจและหน้าที่ของกรรมการ อำเภอตตามตรา **๑๖๕๘**, ๑๖๖๐, ๑๖๖๑, ๑๖๖๒, ๑๖๖๓ ให้ตกแก่บุคคลดังต่อไปนี้ คือ

(๑) พนักงานทูต หรือกงสุลฝ่ายไทย กระทำการตามขอบอำนาจของตน หรือ

(๒) พนักงานใด ๆ ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายของต่างประเทศนั้น ๆ ที่จะรับบันทึก ข้อแจ้งความไว้เป็นหลักฐานได้ มาตรา ๑๖๖๘ ผู้ทำพินัยกรรมไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อความในพินัยกรรมนั้นให้ พยานทราบ เว้นแต่กฎหมายจะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ผู้มีสิทธิได้รับมรดกโดยผลของกฎหมาย

มาตรา ๑๗๕๓

ภายใต้บังคับแห่งสิทธิของเจ้าหนี้กองมรดก เมื่อบุคคลใดถึงแก่ความตายโดยไม่มีทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม หรือการตั้งมูลนิธิตามพินัยกรรม มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่แผ่นดิน



การตั้งผู้จัดการ
มรดก



ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม



ผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล

ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม

มาตรา ๑๗๑๕

ผู้ทำพินัยกรรมจะตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนให้เป็นผู้จัดการ มรดกก็ได้

เว้นแต่จะมีข้อกำหนดไว้ในพินัยกรรมเป็นอย่างอื่น ถ้ามีผู้จัดการมรดกหลายคน แต่ผู้จัดการเหล่านั้นบางคนไม่สามารถ หรือไม่เต็มใจที่จะจัดการ และยังมี ผู้จัดการมรดกเหลืออยู่ แต่คนเดียว ผู้นั้นมีสิทธิที่จะจัดการมรดกได้โดยลำพัง แต่ถ้ามีผู้จัดการมรดกเหลืออยู่หลายคน ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้จัดการเหล่านั้น แต่ละคนจะจัดการโดยลำพังไม่ได้

ผู้จัดการมรดกโดยพินัยกรรม (ต่อ)

มาตรา ๑๗๑๓ ทายาท หรือ ผู้มีส่วนได้เสีย หรือ พนักงานอัยการ จะร้องต่อศาลขอให้ตั้งผู้จัดการมรดกก็ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

- (๑) เมื่อเจ้ามรดกตาย ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมได้สูญหายไป หรืออยู่นอกราชอาณาจักร หรือเป็นผู้เยาว์
- (๒) เมื่อผู้จัดการมรดกหรือทายาท ไม่สามารถ หรือไม่เต็มใจที่จะจัดการ หรือ มีเหตุขัดข้อง ในการจัดการ หรือในการแบ่งปันมรดก
- (๓) เมื่อข้อกำหนดพินัยกรรมซึ่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้ไม่มีผลบังคับได้ด้วยประการใด ๆ

การตั้งผู้จัดการมรดกนั้น **ถ้ามีข้อกำหนดพินัยกรรมก็ให้ศาลตั้งตามข้อกำหนดพินัยกรรม และถ้าไม่มีข้อกำหนดพินัยกรรม ก็ให้ศาลตั้งเพื่อประโยชน์แก่กองมรดกตามพฤติการณ์และโดยคำนึงถึงเจตนาของเจ้ามรดก** แล้วแต่ศาลจะเห็นสมควร

ปัญหาการจัดการมรดกที่ทายาทมีภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศ

❖ ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกมีภูมิลำเนาต่างประเทศ

๑. ประสงค์ยื่นคำขอเป็นผู้จัดการมรดก
๒. ลงลายมือชื่อยินยอมให้ทายาทที่อยู่ในประเทศไทย ยื่นคำขอเป็นผู้จัดการมรดก
๓. รับมรดกจากการจัดการแบ่งปันทรัพย์มรดกให้

❖ เจ้ามรดกมีทรัพย์มรดกในประเทศไทย

๑. เป็นผู้มีสัญชาติอื่น
๒. เป็นผู้มีสัญชาติไทย แต่เสียชีวิตในต่างแดน

ข้อควรรู้ว่าการจัดการทรัพย์สินและมรดกตามกฎหมายไทย

Q & A

นางสาวมัชฌิมา บริสุทธิ
อัยการจังหวัดประจำสำนักงานอัยการสูงสุด