

「外国人及び法律が外国人とみなす 法人の Condominium・ユニットにおける 所有権保有についての土地局規則」

日本貿易振興機構(ジェトロ) バンコクセンター編

本資料は日本企業及び日系企業への情報提供を目的に作成した仮訳であり、本資料の正確性についてジェトロが保証するものではありません。

本資料の利用に際しては、必ずタイ語原文に依拠いただくようお願いいたします。

日本語訳協力: Thai Keizai Publishing Co., Ltd.社

仏暦二五四七年・外国人及び法律が外国人とみなす法人の Condominium・ユニットにおける所有権保有についての土地局規則

前文省略

第一項

本規則を「仏暦二五四七年・外国人及び法律が外国人とみなす法人の Condominium・ユニットにおける所有権保有についての土地局規則（ラビヤップ・グロムティーディン・ワードゥアイ・ガートゥー・カマシット・ナイ・ホーンチュッド・コーン・コンターンダーオ・レ・ニティブッコン・スン・コッドマーイ・トゥーワー・ペン・コンターンダーオ）」と呼ぶ。

第二項

本規則はこれより施行する。〔注／施行日は二〇〇四年七月一九日。官報告示日は二〇〇四年九月八日付け〕

第三項

以下を廃止する。

三・一、仏暦二五三四年十一月一三日付けの土地局文書モートー 0710 / ウォー 25796号

三・二、仏暦二五四二年一〇月六日付けの土地局文書モートー 0710 / ウォー 34167号

三・三、仏暦二五四四年四月一〇日付けの土地局文書モートー 0728 / ウォー 09177号

三・四、仏暦二五四四年八月二日付けの土地局文書モートー 0728 / ウォー 20331号

三・五、仏暦二五四四年一月一日付けの土地局文書モートー 0728 / ウォー 32034号

三・六、仏暦二五四五年二月一日付けの土地局文書モートー 0728 / ウォー 3824号

三・七、仏暦二五四五年九月二日付けの土地局文書モートー 0728 / ウォー 26550号

三・八、仏暦二五四七年五月四日付けの土地局文書モートー 0515 / ウォー 12602号

本規則において定められたところの、もしくは本法令に反する、または矛盾する他の規則、規定または命令があっても、本法令を使用する。

第四項

土地登記標準事務所長を本規則の主務者とする。

第一章

証拠書類の提示と審査

第五項

第一九条〔注／Condominium法〕に掲げた外国人もしくは法人に Condominium・ユニットの所有権を譲渡する意思を示す者がいた時、係官は Condominium・ユニット所有権の譲渡を求める者に対し、第一九条に掲げた外国人もしくは法人の名称とともに、外国人もしくは当該法人が所有権を保有する Condominium・ユニットの面積比率を知らせる

ようにし、コンドミニアム・ユニットの所有権譲受を求める外国人もしくは法人には以下の証拠を提示させる。

五・一、第十九条（一）[注/コンドミニアム法]に基づく、移民法により王国内での居住許可を得た外国人[注/居住ビザ取得者]は以下を提示する。

五・一・一、外国人の国籍を示す旅券。かつ

五・一・二、警察庁出入管理事務局が発行した居住証明書（トーマー 11、トーマー 15、トーマー 16 及びトーマー 17 のうちいずれかの書式）、もしくは

五・一・三、外国人が住所を有する地区の警察署が発行した外国人身分証明書。

ここに、五・一・三項に基づく外国人身分証明書を有する外国人は五・一・一項および五・一・二項に基づく証拠を提示しなくてもよい。

五・二、第十九条（二）[注/コンドミニアム法]に基づく、投資奨励法により王国への入国を許可された外国人は、以下を提示する。

五・二・一、外国人の国籍を示す旅券、かつ

五・二・二、投資奨励法により国内内滞在が許可された外国人であることを証明する投資奨励委員会事務局の書類。

五・三、第十九条（三）に基づく、タイの法律により法人として登記した、土地法典第九七条及び第九八条に定められたところの法人は、タイの法律により法人として登記した証拠を示す。例えば登記した株式会社、合名会社、合資会社であれば商業省取引事業開発局の会社登記官の証明書を証拠として提示する。

五・四、第十九条（四）に基づく、仏暦二五四二年外国人事業法令に基づく外国人である法人で、投資奨励法により投資奨励証を取得した法人は、投資奨励法により投資奨励証を取得したことを証明する投資奨励委員会事務局の書類を証拠として提示する。

五・五、第十九条（五）に基づく、王国内に外貨を持ち込んだ、もしくは外国居住者のパーツ口座または外貨預金口座から現金を引き出した、法律が外国人とみなす外国人もしくは法人は、以下のように購入するコンドミニアム・ユニットの価額以上の金額を王国内に外貨を持ち込んだ、もしくは外国居住者のパーツ口座または外貨預金口座から現金を引き出したことの証拠を提示する。

五・五・一、外貨を王国内に持ち込んだ証拠である場合は以下のいずれか。

（一）税関職員により発行された外貨持ち込み宣言書（Foreign Currency Declaration Form The Customs Department）。

（二）仏暦二五三四年四月一日より以前に王国内に外貨を持ち込んだ場合は、ローポー 71 ゴー [a] もしくはローポー 71 コー [b] 書式に基づく外貨売りの証拠を使用する。このとき当該書式の許可を得た代理人の欄に銀行の署名と社印を付す。

（三）仏暦二五三四年四月一日から仏暦二五四三年一〇月三十一日までに外貨を王国内に持ち込んだ場合は以下の証拠を使用する。

（三・一）五〇〇〇米ドルもしくは市場レートで同等額を超える金額であれば、商業銀行が外貨の売り手に外貨売り要請をさせたトートー 3 書式の謄本を使用する。

（三・二）五〇〇〇米ドルもしくは市場レートで同等額以下の金額であれば、外貨買取保証、あるいは外貨預金口座への外貨預金で銀行が許可を得た書類を使用する。

（四）仏暦二五四三年一月一日から仏暦二五四五年九月一日までに外貨を王国内に持ち込んだ場合は以下の証拠を使用する。

(四・一) 五〇〇〇米ドルもしくは市場レートで同等額を超える金額で、譲渡人である外国人が譲受人であるタイ国内居住者に売りに出させた場合、トートー 3 (ゴー [a]) 書式を証拠として使用する。外国人が売りに出した場合はトートー 3 (コー [b]) 書式を証拠として使用する。このときトートー 3 (ゴー) もしくはトートー 3 (コー) 書式に基づく送金者の欄には外国からの送金であることを記さなくてはならない。

(四・二) 五〇〇〇米ドルもしくは市場レートで同等額以下の金額であれば、外貨買取人として許可を得た会社もしくは個人により発行された外貨買取書を証拠として使用する。このときタイ国銀行により発行された許可取得会社もしくは許可取得人の証拠も添付する。あるいは外貨買取または外貨預金への外貨預金を証明する許可取得銀行の書類を使用する。

(五) 仏暦二五四五年九月二日から仏暦二五四七年三月三十一日までに外貨を王国内に持ち込んだ場合は以下の証拠を使用する。

(五・一) 一万米ドルもしくは市場レートで同等額を超える金額で、譲渡人である外国人が譲受人であるタイ国内居住者に売りに出させた場合、トートー 3 (ゴー [a]) 書式を証拠として使用する。外国人が売りに出した場合はトートー 3 (コー [b]) 書式を証拠として使用する。このときトートー 3 (ゴー) もしくはトートー 3 コー書式に基づく送金者の欄には外国からの送金であることを記さなくてはならない。

(五・二) 一万米ドルもしくは市場レートで同等額以下の金額であれば、外貨買取人として許可を得た会社もしくは個人により発行された外貨買取書を証拠として使用する。このときタイ国銀行により発行された許可取得会社もしくは許可取得人の証拠も添付する。あるいは外貨買取または外貨預金への外貨預金を証明する許可取得銀行の書類を使用する。

(六) 仏暦二五四七年四月一日以降に外貨を王国内に持ち込んだ場合は以下の証拠を使用する。

(六・一) 二万米ドルもしくは市場レートで同等額を超える金額である場合、外貨取引書式を証拠として使用する。

(六・二) 二万米ドルもしくは市場レートで同等額以下の金額であれば、外貨買取人として許可を得た会社もしくは個人により発行された外貨買取書を証拠として使用する。このときタイ国銀行により発行された許可取得会社もしくは許可取得人の証拠も添付する。あるいは外貨買取または外貨預金への外貨預金を証明する許可取得銀行の書類を使用する。

五・五・二、外国居住者のパーツ口座から預金を引き出した証拠である場合、外国人の口座である、もしくは外国人の口座でない双方の場合とも、外国居住者のパーツ預金口座から引き出したことを証明する商業銀行の保証書を証拠として提示する。

五・五・三、外貨預金口座から引き出した証拠である場合、以下のいずれかの証拠を提示する。

(一) 仏暦二五四二年四月二日から仏暦二五四三年一〇月三十一日までに外貨預金口座から預金を引き出した場合、以下の証拠を使用する。

(一・一) 五〇〇〇米ドルもしくは市場レートで同等額を超える金額であれば、商業銀行が外貨の売り手に外貨売り要請をさせたトートー 3 書式を使用する。

(一・二) 五〇〇〇米ドルもしくは市場レートで同等額以下の金額であれば、商業銀行が顧客に発行した証拠、もしくは外貨買取における銀行の保証書を使用する。

(二) 仏暦二五四三年一〇月一日から仏暦二五四五年九月一日までに外貨預金口座から預金を引き出した場合、以下の証拠を使用する。

(二・一) 五〇〇〇米ドルもしくは市場レートで同等額を超える金額で、外国人がタイ国内居住者に預金を引き出し、売りに出させた場合、トートー 3 (ゴー [a]) 書式を証拠として使用する。外国人が引き出し、売りに出した場合はトートー 3 (コー [b]) 書式を証拠として使用する。

(二・二)五〇〇〇米ドルもしくは市場レートで同等額以下の金額であれば、商業銀行が顧客に発行した証拠、もしくは外貨買取における銀行の保証書を使用する。

(三) 仏暦二五四五年九月二日から仏暦二五四七年三月三十一日までに外貨預金口座から預金を引き出した場合、以下の証拠を使用する。

(三・一) 一万米ドルもしくは市場レートで同等額を超える金額で、外国人がタイ国内居住者に預金を引き出し、売りに出させた場合、トートー 3 (ゴー [a]) 書式を証拠として使用する。外国人が引き出し、売りに出した場合はトートー 3 (コー [b]) 書式を証拠として使用する。

(三・二) 一万米ドルもしくは市場レートで同等額以下の金額であれば、商業銀行が顧客に発行した証拠、もしくは外貨買取における銀行の保証書を使用する。

(四) 仏暦二五四七年四月一日以降に外貨預金口座から預金を引き出した場合、以下の証拠を使用する。

(四・一) 二万米ドルもしくは市場レートで同等額を超える金額である場合、商業銀行が外貨の売り手に外貨売り要請をさせた外貨取引書式を証拠として使用する。

(四・二) 二万米ドルもしくは市場レートで同等額以下の金額であれば、商業銀行が顧客に発行した証拠、もしくは外貨買取における銀行の保証書を使用する。

王国内に外貨を持ち込んだ、もしくは外国居住者パーツ預金口座から預金を引き出した、あるいは外貨預金口座から預金を引き出した第一九条(五)に基づく外国人もしくは法律で外国人とみなされる法人が、タイ国に入国せずに、もしくはタイ国内に預金口座を開設せずに、電信送金もしくはコンドミニアム事業主の預金口座への入金を通じた送金、あるいはコンドミニアム事業主の名を受取人とした現金為替 (Bank Draft) での送金によりコンドミニアム・ユニット代金を支払った場合、コンドミニアム事業主が許可取得銀行に外貨を売った時に、許可取得銀行はトートー 3 書式または許可取得銀行の保証書に外貨の売り手としてコンドミニアム事業主の名を示す。トートー 3 書式もしくは銀行の保証書に、許可取得銀行に売られた外貨はコンドミニアム・ユニット購入者である外国人がそのコンドミニアム事業におけるユニット代金を支払うためにコンドミニアム事業主に送金してきたものであるとはっきりと示された内容があれば、当該内容が記されたトートー 3 もしくは許可取得銀行の保証書は証拠として使用できる。

コンドミニアム事業主の外国における代理人が、外貨の王国内への持ち込み、もしくは外国居住者のパーツ預金からの引き出し、あるいは外貨預金口座からの引き出しによって第一九条(五)に基づく複数の外国人もしくは法律が外国人とみなす法人であるユニット購入者である顧客からユニット代金を受け取り、一度にコンドミニアム事業主に送金した場合、コンドミニアム事業主が許可取得銀行に外貨を売った時に、許可取得銀行はトートー 3 もしくは外貨取引書式に外国人がコンドミニアム・ユニット代金支払いのために送金してきたものであることを示したものの、各外国人それぞれの金額を示さなかった、もしくは室内調度代、家具代により購入ユニット価額を超えて送金してきた者がいるときは、トートー 3 もしくは外貨取引書式に加え、その許可取得銀行に売った外貨がいずれの外国人のものであり、どのコンドミニアム・ユニット代金支払いで金額はいくらか、ユニット代金を超える部分の金額は誰からのものか、金額はいくらか、何の代金を記したコンドミニアム事業主の証言記録 (トードー 16) も証拠として使用する。

ここに第五・五・一項、第五・五・二項、第五・五・三項のいずれか、もしくは合わせた複数の証拠は、購入するコンドミニアム・ユニット代金を下回る金額であってはならない。

第六項

係官が第五・一～五・五項で定めた第一九条の三に基づく書類及び証拠を受け取り、当該証拠書類の審査の上、書類及び証拠が第一九条の三の規定に正しく沿っており、第一九

条に基づく外国人もしくは法人のコンドミニアム・ユニットにおける所有面積比率が、すでに外国人が所有している面積と所有権移転を求めている面積を合わせ、第一九条の二第一段に掲げた第六条に基づくコンドミニアム登記申請時におけるそのコンドミニアムの全ユニット面積の四九%を超えないと判断した時、あるいは第一九条に掲げた外国人及び法人のコンドミニアム・ユニット所有権取得が仏暦二五二二年コンドミニアム法令の第一九条の二及び第一九条の三の内容に基づき制定された（仏暦二五四三年）省令第九号で定められた原則、方法及び要件に従っていると判断した時、係官は仏暦二五二二年コンドミニアム法令の第四章に基づきコンドミニアム・ユニットに係る権利と法律行為の手続をとり、その所有権の移転を受ける外国人もしくは法人に対し仏暦二五二三年コンドミニアムに係る土地局規則第四章に従う。

仏暦二五四七年四月二九日以降、第一九条の二の第二段に基づきコンドミニアム・ユニットを得た外国人および法人、もしくは第一九条に掲げたところに基づく外国人及び法人から連続してコンドミニアム・ユニット所有権の移転を受けた一九条に掲げたところに基づく外国人及び法人は、仏暦二五四二年コンドミニアム法令（第三版）の第九条に掲げた第六条に基づくコンドミニアム登記申請時におけるそのコンドミニアムの全ユニット面積の四九%の比率を超えたとしても、引き続きそのコンドミニアム・ユニット所有権を保有することができる。

王国内に外貨を持ち込んだ、もしくは外国居住者のパーツ預金口座から預金を引き出した、あるいは外貨預金口座から預金を引き出した第一九条（五）に基づく外国人もしくは法律で外国人とみなされる法人が、同じ日にコンドミニアム・ユニットの購入と抵当権設定を申請した場合、係官が第五・五項に基づき証拠を審査し、第一段に基づくコンドミニアム・ユニットの所有比率が正しい時、係官は同日中に当該コンドミニアム・ユニットの購入及び抵当権設定に係る権利と法律行為を登記する。

投資奨励法に基づき王国への入国を許可された第一九条（二）に基づく外国人、及び仏暦二五四二年外国人事業法に基づき外国人であり、投資奨励法に基づき投資奨励証を取得した第一九条（四）に基づく法人が、コンドミニアム・ユニット所有権保有を申請し、係官が第一段に基づきコンドミニアム・ユニット所有権の譲渡に係る権利と法律行為を登記した時、投資奨励委員会事務局に通知書を送付する。

王国内に外貨を持ち込んだ、もしくは外国居住者のパーツ預金口座から預金を引き出した、あるいは外貨預金口座から預金を引き出した第一九条（五）に基づく外国人もしくは法律で外国人とみなされる法人が、どのコンドミニアムのどのユニットかを示していないトートー3書式もしくは外貨取引書式の謄本をもってコンドミニアム・ユニット購入申請を提出し、係官が第一段に基づきコンドミニアム・ユニットの所有権譲渡に係る権利と法律行為を登記した時、トートー3書式もしくは外貨取引書式の謄本を第一九条（五）に基づく外国人もしくは法律で外国人とみなされる法人に発行した許可取得銀行に通知書を送付する。このとき銀行に対し、当該トートー3書式もしくは外貨取引書式の銀行側の原本に「本トートー3書式/外貨取引書式は、ナ－イ/ナ－ン/ナ－ンサーオもしくは法人名・・・が、仏暦・・・年・・・月・・・日より、・・・コンドミニアムの・・・ユニット番号野購入登記において証拠として使用した」との内容を記載するよう協力を要請する。外国人もしくは法律で外国人とみなされる法人が当該トートー3書式もしくは外貨取引書式の謄本を要求し、他のコンドミニアム・ユニット購入申請のため提出することを防ぐためである。

参考ノ一九九九年に改正されたコンドミニアム法の外国人所有関連規定は以下の通り。

「第一九条（五）

王国内に外貨を持ち込んだ、または外国居住者のパーツ預金口座から預金を引き出した、あるいは外貨預金口座から預金を引き出した外国人または法律が外国人とみなす法人。」

「第十九条の二

各コンドミニアムの第十九条の規定に基づく外国人またはノ及び法人のユニット所有権は、合計所有面積が第六条に基づきコンドミニウム登記を申請した時のそのコンドミニアムの全ユニット合計面積の四九%以下でなければならない。

第十九条の規定に基づく外国人またはノ及び法人が第一段落で規定した比率を超えるユニット所有権を有するコンドミニウムは、バンコク都内、市街（テーサバン）区、省令で規定されたその他の地方行政区に立地していなければならない、コンドミニアムの占める土地に所有者の使用または共用のために用意された土地を加えた面積が五ライ以下でなければならない。

第十九条の規定に基づく外国人及び法人の第二段落に基づくユニット所有権取得は省令で規定された原則、方法、要件に従う。」

「第十九条の三（五）

第十九条（五）に基づく外国人及び法人においては、購入するユニット価格を上回る額について、王国内に外貨を持ち込んだ、または外国に居住地を有する者のパーツ預金口座から預金を引き出した、あるいは外貨預金口座から預金を引き出したという証拠を示さなければならない。」

「第十九条の四

係官が第十九条の三に基づく書類及び証拠を受け取り、その書類・証拠を調べた上で第十九条の三の規定、及び第十九条で規定された外国人または法人のユニット所有比率に適合している、すでに所有権を有する者と名義変更を申請している者が第十九条の二第一段落の規定する比率を超えていない、あるいは第十九条の二第二段落及び第三段落に基づく原則内にあると判断した時、係官は名義変更を要請する外国人または法人に対して第四章に基づくユニットに関する権利と法律行為を登記する。」

「第十九条の五（一）

第十九条に基づく外国人または法人が法定相続人として、または遺言状により、あるいはその他の事由によりユニットを取得した時。第十九条に基づく外国人または法人がそのコンドミニウムにおいて所有権を有するユニット合計が、第十九条の二第一段落で規定する比率を超えている、あるいは第十九条の二第二段落または第三段落に基づく原則から外れている時。」

「第十九条の九

タイ国籍だった時にユニット所有権を取得した者が、その後タイ国籍放棄、国籍変更、または国籍法に基づきタイ国籍を剥奪されタイ国籍を失った、第十九条に基づく外国人である場合、もしユニット所有権を引き続き保持したいときは、タイ国籍を失った日から一八〇日以内に、文面をもって係官にタイ国籍喪失を通知しなければならない、第十九条に基づく外国人である証拠を係官に提出しなければならない。ただし、もしその外国人のユニット所有権が第十九条の二第一段落に基づく比率を超えているとき、あるいは第十九条の二第二段落または第三段落に基づく原則から外れているときは、タイ国籍を喪失した日から一年以内に、規定比率を超えた、または原則から外れたユニットを売却しなければならない。もしその期限内に売却しなかった場合は第十九条の五第四段落を準用する。」

第二章

コンドミニウム・ユニットの売却

第七項

コンドミニアム・ユニットを売却しなければならない第一九条に掲げた外国人もしくは法人が、売却しなければならない事由が生じた日から六〇日以内に係官に文面をもって通知してきた時、係官は以下のケースについて第一九条の四の原則に従っているかどうかを審査検討する。

七・一、第一九条に基づく外国人もしくは法人が、法定相続人または受遺者として遺産を受領することにより、あるいはその他の形でコンドミニアム・ユニットを得た場合、第一九条に掲げた外国人及び、もしくは法人がそのコンドミニアムにおいて所有権を有するユニットの合計が、そのコンドミニアムの第一九条の二に掲げた第六条に基づくコンドミニアム登記時の全ユニット面積の四九%を超えた時、もしくは第一九条の二第二段及び第三段に基づき仏暦二五二二年コンドミニアム法の内容に従い制定された省令九号（仏暦二五四三年）で規定された原則、方法及び要件に従った、第一九条に掲げた外国人及び法人のコンドミニアム・ユニット所有権の取得原則から外れた時、その外国人もしくは法人は、コンドミニアム・ユニット所有権を得た日から一年以内に、規定の比率を超えたユニットについて売却しなければならない。

七・二、第一九条（一）に基づく移民法により王国内に居住を許可された外国人が、王国内での居住許可を取り消された、もしくは外国人居住証明書が使用できなくなった場合、その外国人は居住許可を取り消された、もしくは居住証明書が使えなくなった日から一年以内に所有権を有する全てのコンドミニアム・ユニットを売却しなければならない。

七・三、第一九条（一）（二）及び（五）に基づく、移民法に基づき王国内での居住を許可された外国人、及び投資奨励法に基づき王国への入国を許可された者、及び王国内に外貨を持ち込んだ、もしくは外国居住者のパーツ預金口座から預金を引き出した、あるいは外貨預金口座から預金を引き出した外国人が、強制出国命令を受け、その軽減を受けなかった、もしくは強制出国に代えていずれかの場所での職業従事を命じられた場合、その外国人は出国命令を受けた日から一年以内に所有権を有する全てのコンドミニアム・ユニットを売却しなければならない。

七・四、投資奨励法に基づき王国への入国を許可された第一九条（二）に基づく外国人が、投資奨励委員会から王国内滞在の許可を得られなかった場合、その外国人は投資奨励委員会が王国内滞在許可を取り消した日から一年以内に所有権を有する全てのコンドミニアム・ユニットを売却しなければならない。

七・五、仏暦二五四二年外国人事業法に基づく外国人である法人で、投資奨励法に基づき投資奨励証を取得している第一九条（四）に基づく法人が投資奨励証を取り消された場合、その法人は投資奨励証を取り消された日から一年以内に所有権を有する全てのコンドミニアム・ユニットを売却しなければならない。

第八項

コンドミニアム・ユニットを売却しなければならない外国人もしくは法人が第七・一～七・五項に基づく期間内にコンドミニアム・ユニットを売却しなかった場合、県もしくはバンコク都土地事務所は証拠を検査し、事実関係を調べ、第一九条に掲げた外国人もしくは法人が第一九条の一または第一九条の一三及び、もしくは刑法典に基づく違法行為がどのようにあったかどうかを検討し、事実関係をまとめ、所見とともに関係書類をコンドミニアム・ユニット売却の検討のために土地局長に送付する。

土地局長がコンドミニアム・ユニット売却権限を行使したとき、土地法典第五〇～五五条の内容及び仏暦二四九七年土地法典の内容及び制定された省令四号（仏暦二四九七年）に基づく土地売却執行についての規定を当該コンドミニアム・ユニット売却にも準用する。このとき第一段に基づく違法行為がどのようにあったかどうかを検討し、県もしくはバンコク都土地事務所が検討結果の通知を受け取った時、係官は以下の手続を取る。

（一）（もしあれば）捜査官に告訴する。

- (二) コンドミニアム・ユニット所有権書を押収してから売却手続に入る。
- (三) 売却が終わった時、係官が法規に従い徴収しなければならない手数料、所得税及び印紙税のほかに売却価格の5%を手数料として差し引く。
- (四) コンドミニアム・ユニットに係る権利と法律行為を登記する。

第九項

権限を有する担当官が王国内居住外国人の許可取消命令を出した時、もしくは移民法に基づき王国内居住許可を得た外国人について外国人居住証明書が使用不可となった事実関係が担当官に明らかになった時、あるいは権限を有する担当官が第十九条(一)(二)または(五)に基づく移民法に基づき王国内居住を許可された外国人、もしくは投資奨励法に基づき入国許可を得た外国人、もしくは外貨を王国内に持ち込んだ、外国居住者のパーツ預金から預金を引き出した、外貨預金口座から預金を引き出した外国人に強制出国命令を出した時、あるいは第十九条(二)に基づく投資奨励法により入国許可を得た外国人への入国許可取消命令を出した、もしくは第十九条(四)に基づく投資奨励法により投資奨励証を得た仏暦二五四二年外国人事業法に基づく外国人である法人について投資奨励証取消命令を出した時、命令があった日、もしくは第十九条の六に基づき当該事実関係を知った日から六〇日以内に土地局長に通知し、県もしくはバンコク都土地事務所が当該内容に基づきコンドミニアム・ユニットを売却しなければならない事由の通知を受けた時、第七項及び第八項に従い手続をとる。

第一〇項

法定相続人もしくは受遺者として、あるいはその他の形でコンドミニアム・ユニットを得た第十九条に掲げた以外の外国人もしくは法律が外国人とみなす法人が、第十九条の七に基づきコンドミニアム・ユニットの所有権を得た日から六〇日以内に係官に文面で通知した時、係官はその外国人もしくは法律が外国人とみなす法人がコンドミニアム・ユニット所有権を得た日から一年以内にそのコンドミニアム・ユニットを売却したかどうか検査する。当該期間内に売却しなかったときは第十九条の五第四段を準用し、第八項に従う。

第一一項

タイ国籍を有していた時にコンドミニアム・ユニット所有権を取得し、その後国籍法に基づきタイ国籍放棄、国籍変更またはタイ国籍剥奪によりタイ国籍を失った者で、第十九条に掲げた外国人でない者が、第十九条の八に基づきタイ国籍を失った日から六〇日以内に係官にタイ国籍喪失とコンドミニアム・ユニット所有権を以後保有しないことを文面で通知した時、係官はその者がコンドミニアム・ユニット所有権を得た日から一年以内にそのコンドミニアム・ユニットを全て売却したかどうか検査する。当該期間内に売却しなかったときは第十九条の五第四段を準用し、第八項に従う。

第一二項

タイ国籍を有していた時にコンドミニアム・ユニット所有権を取得し、その後国籍法に基づきタイ国籍放棄、国籍変更またはタイ国籍剥奪によりタイ国籍を失った者で、第十九条に掲げた外国人である者が、コンドミニアム・ユニット所有権を保持したいことを第十九条の九第一段に掲げたところに基づきタイ国籍を失った日から一八〇日以内に係官に第十九条に掲げられたところに基づく外国人である証拠とタイ国籍喪失を文面で通知した時、係官はその外国人のコンドミニアム・ユニット所有権が第十九条の二第一段に掲げた第六条に基づくコンドミニアム登記時の全ユニット面積の四九%を超えているか、もしくは第十九条の二第二段及び第三段に基づき仏暦二五二二年コンドミニアム法の内容に従い制定された省令九号(仏暦二五四三年)で規定された原則、方法及び要件に従った、第十九条に掲げた外国人及び法人のコンドミニアム・ユニット所有権の取得原則から外れているか

どうかを検査し、その外国人が規定比率を超えたユニットを売却したかどうか、もしくはタイ国籍喪失日から一年以内の原則に該当していないかどうかを検査する。当該期間内に売却しなかったときは第一九条の五第四段を準用し、第八項に従う。

第一段に基づく外国人がコンドミニアム・ユニット所有権を保持しないことを、第一九条の九第二段に基づきタイ国籍喪失日から六〇日以内に文面で係官に通知した場合、係官はその者がコンドミニアム・ユニット所有権を得た日から一年以内にそのコンドミニアム・ユニットを全て売却したかどうかを検査する。当該期間内に売却しなかったときは第一九条の五第四段を準用し、第八項に従う。

第一三項

タイ国籍を有し、コンドミニアム・ユニット所有権を有する法人が後に法人としての形態が変わり、法律が外国人とみなす法人となったが、第一九条に掲げたところに基づく法人でない法人が第一九条の一〇に基づき法人形態の変更日から六〇日以内の形態変更とコンドミニアム・ユニット所有権を保持しないことを文面で係官に通知してきた時、係官は法律が外国人とみなす法人だが第一九条に掲げた法人でない法人が形態変更日から一年以内にそのコンドミニアム・ユニットを全て売却したかどうかを検査する。当該期間内に売却しなかったときは第一九条の五第四段を準用し、第八項に従う。

第一四項

タイ国籍を有し、コンドミニアム・ユニット所有権を有する法人が、後に法人としての形態が変わり、法律が外国人とみなす法人となり、第一九条に掲げた法人としてコンドミニアム・ユニットの所有権を保持することを第一九条の一―第一段に基づき法人形態の変更日から一八〇日以内に、係官に対し形態変更と第一九条に掲げた法人であることの証拠を文面で通知してきた時、係官はその外国人のコンドミニアム・ユニット所有権が第一九条の二第一段に掲げた第六条に基づくコンドミニアム登記時の全ユニット面積の四九％を超えているかを検査する。当該規定を超えていれば、その一九条に掲げたところに基づく法人が形態変更日から一年以内に規定超過分のコンドミニアム・ユニットを売却したかどうかを検査する。期間内に売却しなかったときは第一九条の五第四段を準用し、第八項に従う。

第一段に基づく法人がコンドミニアム・ユニット所有権を保持しないことを、第一九条の一―第二段に基づき法人形態の変更日から六〇日以内に形態変更を文面で係官に通知してきた時、係官はその法人が形態変更日から一年以内にそのコンドミニアム・ユニットを全て売却したかどうかを検査する。当該期間内に売却しなかったときは第一九条の五第四段を準用し、第八項に従う。

第一五項

いずれかの者が第一九条の一三第一段に基づき、外国人もしくは法律が外国人とみなす法人に代わって所有者の立場でユニット所有権を持つ時、その外国人または法人が仏暦二五二二年コンドミニアム法令、仏暦二五三四年コンドミニアム法令（第二版）及び仏暦二五四二年コンドミニアム法令（第三版）に基づきユニット所有権を有しているかどうかに関わらず、第一九条の五第四段を準用し、第八項に従う。

いずれかの者が仏暦二五二二年コンドミニアム法令、仏暦二五三四年コンドミニアム法令（第二版）及び仏暦二五四二年コンドミニアム法令（第三版）の規定に違反してユニット所有権を得たと疑える事由がある場合、係官は捜査する権限、及び関係者を呼んで証言させる権限、もしくは第一九条の一三第二段に基づき必要な関係証拠書類を検討のため提出させる権限を有する。

第三章

コンドミニアム廃止登記による土地売却

第一六項

第一九条に掲げた外国人もしくは法人が第五十五条第三段に掲げた第五十五条第一段に基づく condominium 廃止登記によって土地登記書の所有者に名を連ねている時、係官はその外国人もしくは法人が condominium 廃止登記日から一年以内に自己の所有地について売却したかどうかを検査する。当該期間中に売却していないときは第一九条の五第四段を準用し、第八項に従う。

第四章

管理登記簿の作成と廃棄

第一七項

第一九条に掲げた外国人及び法人の condominium・ユニット所有管理登記簿の作成は、仏暦二五三八年外国人の condominium・ユニット所有権保持管理登記簿に係る土地局規則に従い、第三書式に基づく外国人の condominium・ユニット面積増減を示す帳簿の作成において第二欄に法律行為を申請する財の価格を示し、ナーイ [ミスター] エー [a] ・マトラー [条] 19 (4) というように、第三欄において第一九条の何に掲げた外国人もしくは法人である condominium・ユニット所有権保有者を示す。

第一九項

仏暦二五二三年 condominium に係る土地局規則に基づき condominium 廃止を登記した時、係官は第一書式及び第二書式に基づく外国人の condominium・ユニット所有権保有管理登記簿、及び第三書式に基づく外国人の condominium・ユニット面積の増減を示す帳簿に廃止を記録する。このとき左下から右上にかけて平行な二本の赤線を引く。二本の赤線の間は約五センチメートル離し、そこに赤字で「 condominium 廃止登記によりこの第一 / 第二書式・外国人の condominium・ユニット所有権保有管理登記簿 / 第三書式・外国人の condominium・ユニット面積増減帳簿を廃止する。日・・月・・仏暦・・年」と記入し、係官は年月日と共に署名する。

第五章

外国人と関係するタイ国籍者の condominium・ユニット所有権保有

第一九項

外国人の配偶者を持つ、もしくは外国人と夫婦関係 [注 / 内縁関係も含む、以下同] にあるタイ国籍者が condominium・ユニット所有権の取得を申請してきた場合、以下のよう措置する。

一九・一、タイ国籍者側の片方の名を使用する、もしくは外国人と共同名義を使用するかに関わりなく、共有財産である、または共同取得財産である金銭をもって condominium・ユニットの購入を求めている場合、外国人の審査が重要になる。その外国人は第一九条 (一) (二) もしくは (五) に基づく、移民法に基づき王国内に居住地を有することを許可された外国人か、投資奨励法に基づき王国への入国を許可された外国人、もしくは王国内に外貨を持ち込んだ、または国外居住者のパーツ預金口座から預金を引き出した、あるいは外貨預金口座から預金を引き出した外国人でなければならない、その場合、タイ国籍者は外国人の権利に基づき condominium・ユニットを購入する権利を有し、その condominium・ユニット所有権は分離することができないことから全て外国人のものであるとみなす。その condominium・ユニット所有権保有者が合計して、第一九条の二第一段に掲げた第六条に基づく condominium 登記時の全ユニット面積の四九%を超えてはなら

ない。コンドミニアム・ユニット購入申請に当たって提示しなければならない外国人である証拠は第五・一項、第五・二項もしくは第五・五項に従う。

一九・二、共有財産、または共同取得財産とするためコンドミニアム・ユニットの取得を求めている場合、その外国人は第十九条（一）もしくは（二）に基づく、移民法に基づき王国内に居住地を有することを許可された外国人か、投資奨励法に基づき王国への入国を許可された外国人でなければならず、そのコンドミニアム・ユニット所有権は分離することができないことから全て外国人のものであるとみなす。そのコンドミニアム・ユニット所有権保有が合計して、第十九条の二第一段に掲げた第六条に基づくコンドミニアム登記時の全ユニット面積の四九％を超えてはならない。コンドミニアム・ユニット取得申請に当たって提示しなければならない外国人である証拠は第五・一項、第五・二項に従う。第十九条（五）に基づく王国内に外貨を持ち込んだ、または国外居住者のパーツ預金口座から預金を引き出した、あるいは外貨預金口座から預金を引き出した外国人の配偶者を持つ、もしくは夫婦関係にあるタイ国籍者については、第十九条の三（五）に基づくユニット代金の支払いがなければならない売買形態における外国人のコンドミニアム・ユニット所有権取得申請である第十九条（五）に基づく場合により、共有財産もしくは共同取得財産とするためにコンドミニアム・ユニットを取得することはできない。

一九・三、婚姻中もしくは夫婦関係にあった間のコンドミニアム・ユニット取得申請の場合、審査の結果、タイ国籍者側片方の固有財産もしくは個人財産とするための取得であり、外国人はユニットの所有者として関係しないことが明らかであれば、係官は申請人に対し権利と法律行為の登記手続を進める。

第二〇項

外国人と婚姻もしくは夫婦関係にある間の近似した他のケースにおいて、タイ国籍者が固有財産または個人財産とするためにコンドミニアム・ユニットの購入、もしくは譲受を申請してきた場合、以下のように本規則末尾の例一に基づく保証書にそれぞれ記録された証言により、係官は申請人に対し権利と法律行為の登記手続を進めることができる。

二〇・一、外国人を配偶者とするタイ国籍者の場合に、申請人と外国人である配偶者が共に、タイ国籍者が用意したコンドミニアム・ユニット購入費用全額がタイ国籍者側片方の固有財産であり、共有財産でないことを証言したとき。

二〇・二、タイ国籍者が外国人と夫婦関係にある場合に、申請人と外国人である夫もしくは妻が共に、タイ国籍者が用意したコンドミニアム・ユニット購入費用全額がタイ国籍者側片方の固有財産であり、共有財産でないことを証言したとき。

第二一項

外国人を配偶者に持つ、もしくは外国人と夫婦関係にあるタイ国籍者が、申請人と外国人である夫または妻が共にユニット購入費用全額がタイ国籍者側片方の固有財産または個人財産であり、共有財産または共同取得財産でないことを文字で証言することにより、固有財産もしくは個人財産とするためにコンドミニアム・ユニット購入を申請し、係官が当該ユニット購入に係る権利と法律関係を登記した場合、そのユニットは民商法典の第一四七二条に掲げたところに基づきタイ国籍者の固有財産または個人財産となる。コンドミニアム・ユニット購入者が同日もしくは後日に抵当権設定の登記を望むときは、外国人のさらなる証言なしに手続を進める。

第二二項

外国人の配偶者を持つ、もしくは外国人と夫婦関係にあるタイ国籍者が、固有財産または個人財産とするのと近似した他のケースにおいて、コンドミニアム・ユニット購入もしくは譲受を申請してきた場合、外国人が外国に在って、タイ国籍者と共に係官に対し文字で証言できないとき、外国人は大使館、領事館もしくは公証人（ノータリー・パブリック

ク)に、タイ国籍者が用意した Condominium・ユニット購入費用全額がタイ国籍者側片方の固有財産であり、共有財産でないこと、及び文書作成人がタイ国籍者の配偶者である、もしくは夫婦関係にある本人であることを証言し、本規則末尾の例一に基づく保証書に記録した上で、Condominium・ユニット購入希望者がその保証書の原本を持参してきたとき、係官は権利と法律行為の登記手続を進める。

第二三項

外国人の配偶者のいる、もしくは外国人と夫婦関係にあるタイ国籍者が、仏暦二五四二年一〇月六日付けの土地局文書モートー0710/ウォー34167号が出る以前に係官に虚偽の書類を通知または提出して、婚姻後に Condominium・ユニットの所有権を購入もしくは所持した場合、タイ国籍者と外国人が共同で係官に対し、Condominium・ユニット購入のための購入代金がタイ国籍者側片方の固有財産もしくは個人財産であり、共有財産もしくは共同取得財産でないことを文字で証言した時、係官は当該内容に沿って証言を記録し、保管する。外国人が国外に在ってタイ国籍者と共同で係官に対し文字で証言できないときは第二二項に基づき行動する。タイ国籍者がその保証書の原本に係官に提出してきた時、あるいはその保証書の原本を郵便で県土地事務所、県土地事務所支所、あるいは Condominium が立地する場所の土地事務所の担当官に送付してきた時、保管する。

第二四項

かつて外国人と婚姻していた、もしくは外国人と夫婦関係にあったが離婚した、関係を解消したタイ国籍者、あるいはタイ国籍を有し、かつ外国人の子である未成年者が Condominium・ユニット所有権取得を申請してきた時、審査の上で脱法行為であることが明らかでなければ、係官は申請人に対し権利と法律行為の登記手続を進める。

(おわり)