

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- กมล พลวัน. การละเมิดสิทธิผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัย. วารสารอัยการ ปีที่ 20 (กรกฎาคม 2540) : 67.
- กมลชัย รัตนสถาวงศ์. การยกเลิกและเพิกถอนนิติกรรมทางปกครองตามกฎหมายของประเทศเยอรมัน. บทบัญญัติ (มีนาคม 2534) : 14.
- กมลชัย รัตนสถาวงศ์. อำนาจฟ้องร้องคดีปกครอง วารสารนิติศาสตร์ ปีที่ 17 (กันยายน 2530): 79.
- คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2539 และแนวโน้ม ปี 2540. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539 และแนวโน้มปี 2540 ปีที่ 11 (2540) : 89-90.
- คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. วิเคราะห์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี 2539 และแนวโน้ม ปี 2540. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2539 และแนวโน้มปี 2540. ปีที่ 11 (2540) : 44-46.
- คัมภีร์ แก้วเจริญ. ละเมิดของผู้ครอบครองอาคาร (ตอนจบ). วารสารอัยการ ปีที่ 6 (พฤษภาคม 2526) : 25.
- จิตติ ดิงสภักย์. บทบาทของนักกฎหมายกับเทศบาลบ้านเมือง. กรุงเทพมหานคร : พิมพ์บริษัท ธรรมสาร จำกัด, 2539.
- โชติช่วง ท้วงศ์. รวมคำบรรยายกฎหมายลักษณะละเมิด ภาคหนึ่ง สมัยที่ 50 กรุงเทพมหานคร. สำนักพิมพ์บริษัท กรุงสยาม พรินติ้ง กรู๊ป จำกัด, 2540.
- ถนอม อังคณาวัฒนา. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้ซื้อรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต แผนกวิชาสถาปัตยกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- ธนพล อินทนนท์. เจ้าของร่วมอาคารชุด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- บริสุทธิ์ กาสินพิลา. ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม. พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์สมิต, 2532.

- บันทึกกองทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ที่ 0610.1/114 เรื่อง หารือการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม  
 บรรยายส่วนห้องชุด ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2536
- บันทึก ค่วนมาก ที่ สร 0203/17576 สำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี เรื่องพระราชบัญญัติ  
 ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ..... ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2516
- บันทึกเลขาธิการคณะกรรมการ เรื่อง การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์  
 ในอาคารชุด พ.ศ..... สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มิถุนายน 2517
- บุรินทร์ โชคเกิด และวิบูลย์ ทิพย์โสคติ, คำอธิบายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
 พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535. พิมพ์ครั้งที่ 2.  
 กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์บริษัท บพิธการพิมพ์ จำกัด, 2538.
- ปัญญา สุขสมอรรถ. สถานการณ์ธุรกิจคอนโดมิเนียมในปัจจุบัน, กรุงเทพมหานคร :  
 สำนักพิมพ์วิญจักร, 2535.
- ประชุม โฉมฉาย. รวมบทความในโอกาสครบรอบ 60 ปี ดร.ปรีดี เกษมทรัพย์  
 กรุงเทพมหานคร, 2531 : 63.
- ปรีดี เกษมทรัพย์. การใช้การตีความกฎหมาย. วารสารนิติศาสตร์ ปีที่ 15  
 (มีนาคม 2528) : 42.
- พิเศษ เสตเสถียร. ระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. วารสารกฎหมาย ปีที่ 7  
 (กุมภาพันธ์ 2526) : 44.
- พิเศษ เสตเสถียร. การเสนอขายคอนโดมิเนียม. วารสารทนายความ ปีที่ 29  
 (20 พฤศจิกายน - 20 ธันวาคม 2525) : 26.
- มานพ พงศทัต. บทบาทของคอนโดมิเนียมในเมืองไทย. รวมเรื่องอาคารชุดของ  
ประเทศไทย, หน้า 2-17. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์  
 มหาวิทยาลัย, 2527.
- มานพ พงศทัต. วิชาการคอนโดมิเนียม ปัญหาและก้าวต่อไป. รวมเรื่องอาคารชุด  
ของประเทศไทย. หน้า 25-2. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์  
 มหาวิทยาลัย, 2527.
- รายงานการประชุมคณะกรรมการร่างกฎหมาย กองพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วย  
 กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ..... ครั้งที่ 14/37/2519  
 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2519

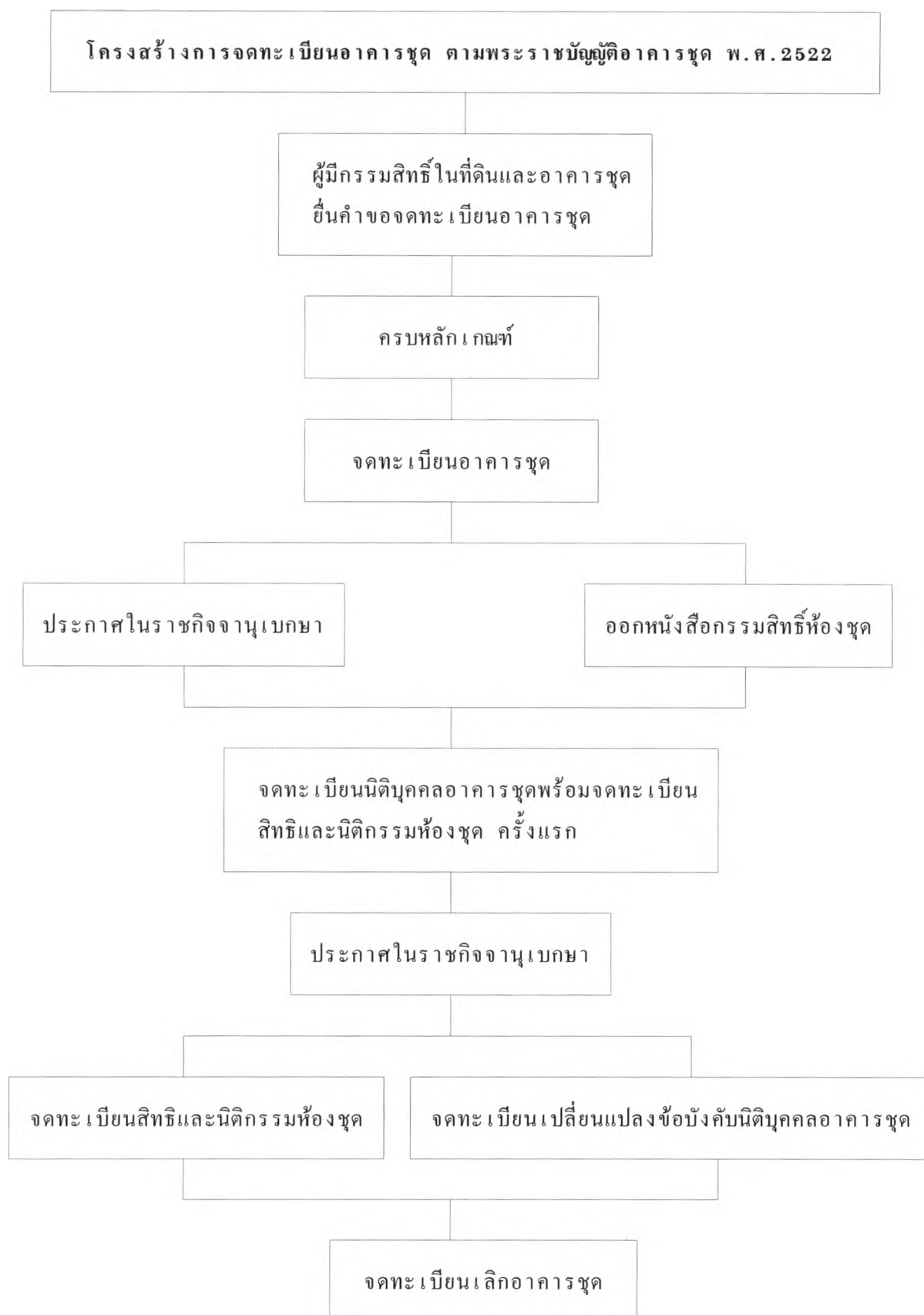
- วสันต์ กิจบำรุง, "สำนักงานทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินแห่งรัฐนิวเซาเวลล์" วารสารที่ดิน ปีที่ 32 ฉบับที่ 5 (กันยายน-ตุลาคม 2529) : 63-73.
- วิณะ โนนคู่เขตโขง. บทความการพัฒนาที่อยู่อาศัย. วารสารที่ดิน ปีที่ 31 (มกราคม - กุมภาพันธ์ 2528) : 6-7.
- วิกรณ์ รัชชปวงชน. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528.
- วิชัย ดันตกุลานันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด, พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2537.
- วิวัฒน์ รุจทิฆัมพร. คู่มืออาคารชุด. จัดทำโดยกองประชาสัมพันธ์การเคหะแห่งชาติ.
- วิวัฒน์ รุจทิฆัมพร. อาคารชุด : วารสารฉบับพิเศษ 10 ปี แห่งการสถาปนาการเคหะแห่งชาติ (กุมภาพันธ์ 2526) : 19-35.
- สิทธิชัย ดันตพิพัฒน์. "วิกฤตการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี'39 ทางออกอยู่ที่ไหน", วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 2 (กรกฎาคม-กันยายน 2539) : 9.
- เสนีย์ ปราโมช ม.ร.ว. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกฎหมายลักษณะทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, 2521.
- โสภณ ชัยสุวรรณ. คำอธิบายกฎหมายอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัด ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2526.
- อุกฤษ มงคลนาวิน. กรรมสิทธิ์ในแฟลตตามกฎหมายฝรั่งเศส. บทบัญญัติ 29 (มีนาคม 2515) : 144-145.
- เอกบุญ วงศ์สวัสดิ์กุล, ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายผังเมือง, กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2538.
- หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี สร 0801/3261 เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ..... ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2517
- หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี สร 0203/18594 เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ..... ลงวันที่ 11 กันยายน 2518
- หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี สร 0203/19629 เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ..... ลงวันที่ 26 กันยายน 2517
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0714/ว 22758 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2532

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว 1753 ลงวันที่ 29 มกราคม 2533  
 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0605/ว 31311 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2535  
 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/4/ว 674 ลงวันที่ 12 มกราคม 2524  
 หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท 0608/ว 17314 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2524  
 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0615/3782 ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2525  
 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0715.1/20111 ลงวันที่ 13 กันยายน 2526  
 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/3557 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2528  
 หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท 0615/ว 16997 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535  
 หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท 0615/ว 16978 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535  
 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0615/1084 ลงวันที่ 21 กันยายน 2536  
 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0605/09246 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2537  
 หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท 0605/ว 12626 ลงวันที่ 6 พฤษภาคม 2537  
 หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท 0605/ว 01960 ลงวันที่ 24 มกราคม 2539  
 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0605/33538 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2539  
 หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0501/2540 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2527  
 หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0601/465 ลงวันที่ 29 เมษายน 2534  
 หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0601/1466 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2536  
 หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ที่ วว 0804/4930 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2536  
 หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ค่วน ที่ วว 0804/3378 ลงวันที่ 10 มีนาคม 2540  
 หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ 169/2535 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2535  
 หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0214.4/ว 1697 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2540  
 หนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ มท 5012/ทค/128 ลงวันที่ 25 มกราคม 2536  
 หนังสือกรมโยธาธิการ ค่วนมาก ที่ มท 0818/15703 ลงวันที่ 23 กันยายน 2536  
 หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท 0322/17339 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2536  
 หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0307/11454 ลงวันที่ 2 มิถุนายน 2536

## ภาษาต่างประเทศ

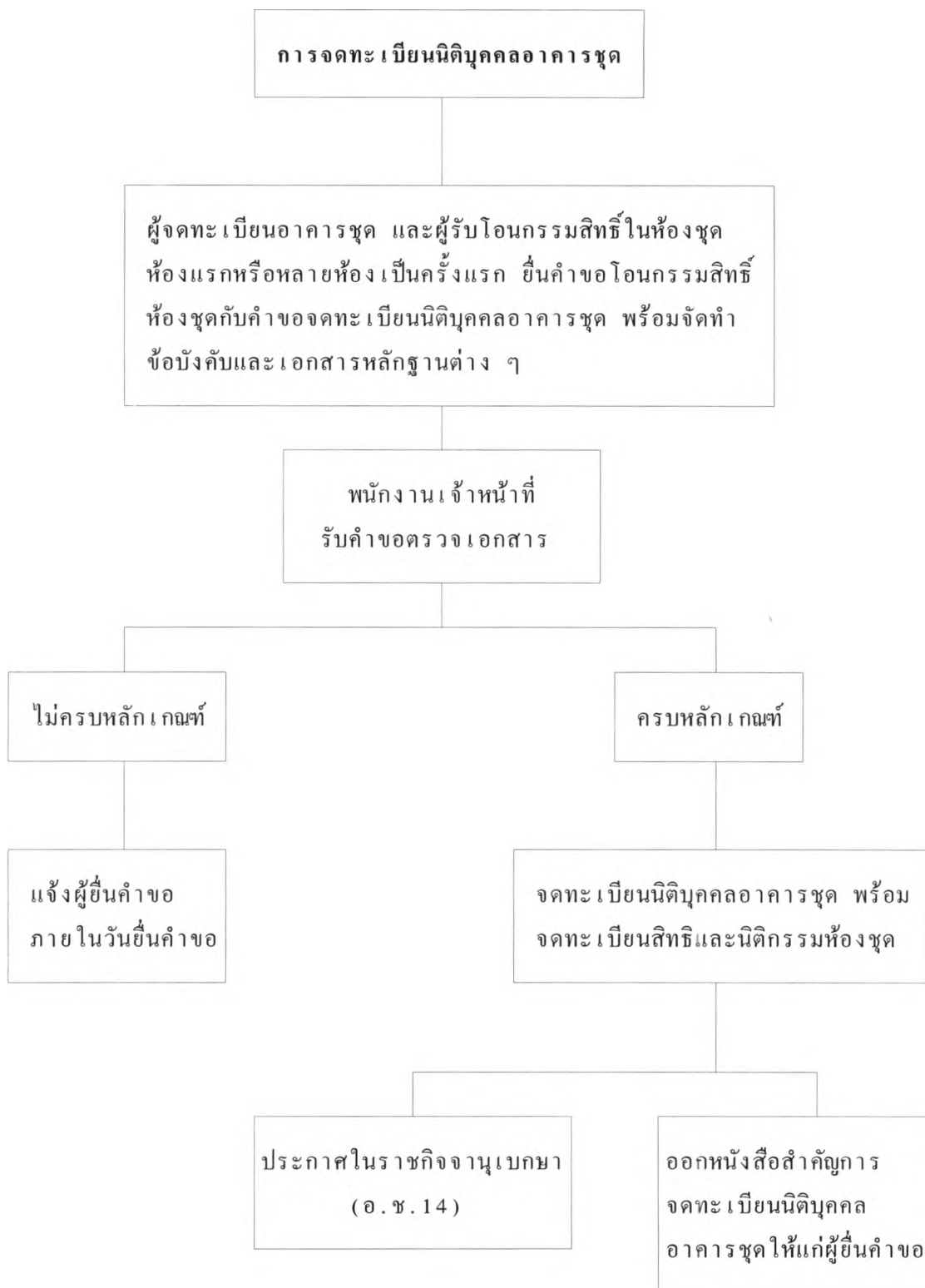
- Black, Henry C. Black's Law Dictionary. 5 th ed. St. Paul Minn :  
West Publishing Co., 1979.
- Boyer, Ralph E. Survey of the Law Property. 3 rd ed. Minnesota :  
West Publishing Co., 1981.
- Bugden, Gary F. Strata Title Management Practice. 6 th ed.  
New South Wales : CCH Australia Limited, 1993.
- Butt, Peter. Introduction To Land Law. Sydney : The Law Book  
Company Limited, 1980.
- Fletcher, David R. Condominium Sales and Listing. Virginia :  
Reston Publishing Inc., 1982.
- Fredman, Jack P., Harris, Jack C. and Bruce Lindeman, J. Barron's  
Dictionary of Real Estate Term, 3 th ed.
- Hawood, Bruce. Real Estate Principles. Virginia : Reston Publishing  
Company Inc., 1977.
- Horn, Norbert, Kotz, Hein and Lesser, Hans G. Leser. Private and  
Commercial Law : An Introduction. Translated by Weir, Tony.  
Oxford : Clarendon Press, 1982.
- Marianne Moodly Tennings. Real Estate Law. Ohio : South - Western  
College Publishing Co., 1995.
- Rohan, Patrich J. Condominium Law and Practice Form. Volume 1,  
1 Part 2, 1 Part 2, 1A, 1B, 1B Part 2 and 1C. New York :  
Matthaw Bender & Company Incorporated, 1987.
- Romney, Keith B Romney, Brad. Condominium Development Guide.
- Rosenberg, A. Condominium in Canada. Canada law book 1969.
- Statut de la Copropriete' Loi n<sup>o</sup> 65-557 du 10 Juillet 1965.
- Uniform Condominium Act 1980, United States of America, 1980.

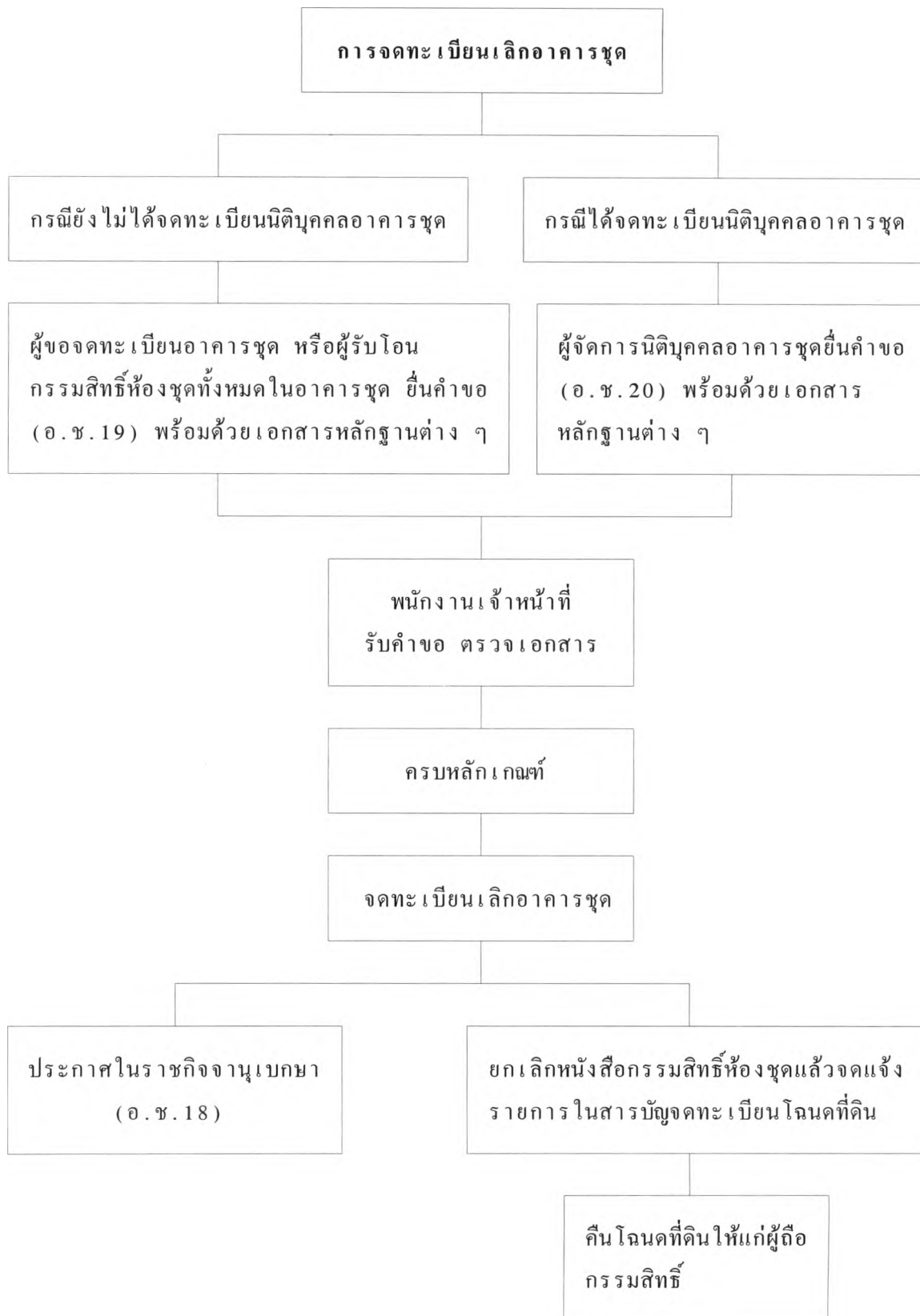
## ภาคผนวก











## ขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติงานประเมินราคาอาคารชุด

I. การตรวจสอบที่ดินและอาคารและการจัดทำรายงานการประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด		
1) ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคาร		3 วัน
2) ร่างรายงานการประเมินราคา		2 วัน
3) หัวหน้างานพิจารณา		1 วัน
4) หัวหน้าฝ่ายพิจารณา		1 วัน
5) ผู้อำนวยการพิจารณา		2 วัน
6) พิมพ์รายงานพร้อมลงนาม		2 วัน
7) ถ่ายเอกสารและเข้าเล่มรายงาน		1 วัน
	รวมเวลา	12 วัน

### 2. การจัดประชุมคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด

2.1) อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร กำหนดจัดประชุมทุกเดือนในสัปดาห์แรกของเดือนถัดไป จำนวนห้องชุด คือ อาคารชุดที่นัดตรวจก่อนวันจันทร์สัปดาห์สุดท้ายของเดือน ก่อนที่จะประชุม

2.2) อาคารชุดต่างจังหวัด เมื่อสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินจัดทำรายงานการประเมินราคาเสร็จแล้วเสนอกรมที่ดินเพื่อส่งไปให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดใช้ประกอบการพิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์โดยจังหวัดจะต้องจัดประชุมภายใน 15 วัน หลังจากได้รับรายงานการประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดจากกรมที่ดินเมื่อประชุมเสร็จแล้วให้จังหวัดส่งรายงานการประชุมการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ของอาคารชุดนั้น ๆ มาให้สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ต่อไป

3. การจัดประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดจัดทุกเดือนในสัปดาห์ที่ 2 จำนวนอาคารชุดที่นำเสนอที่ประชุมคือ อาคารชุดที่คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาเสร็จแล้ว และส่งรายงานการประชุมถึงสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ก่อนวันประชุม

4. การจัดประชุมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กำหนดจัดทุกเดือนในสัปดาห์ที่ 3 จำนวนอาคารชุดที่จะนำเสนอที่ประชุม คือ อาคารชุดตามข้อ 3

5. การแจ้งมติของคณะกรรมการไปยังจังหวัด กำหนดให้ฝ่ายข้อมูลและคำนวณราคาโรงเรียน แจ้งทางโทรสารในวันถัดจากวันประชุมไปยังจังหวัดหรือสำนักงานสาขา แล้วดำเนินการส่งทางจดหมายภายใน 3 วัน หลังจากคณะกรรมการมีมติ

ที่ สร.๑๔๐๑/ ๓๖๖๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๒๓๘  
กรกฎาคม ๒๕๑๓

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ....

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ความว่า ที่ สร.๑๒๐๓/๑๓๕๓๖

ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๑๒

- สิ่งที่ส่งมาด้วย (๑) ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้น  
 (๒) บันทึกเรื่องการพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ....  
 (๓) บันทึกเรื่อง ปัญหาเรื่องความเป็นนิติบุคคลของอาคารชุด  
 (๔) บันทึกเรื่อง ระบบกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศ

ตามหนังสือที่อ้างถึง ความว่า คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .... ที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา นั้น

บัดนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๑) ได้พิจารณา ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยได้เชิญผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและกรมอัยการ) ไปร่วมชี้แจงแสดงความคิดเห็นแล้ว มีความเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัตินี้มีปัญหาหลายประการ ทั้งในข้อกฎหมายและทางปฏิบัติ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นสมควรที่จะนำเสนอ คณะรัฐมนตรีพิจารณา ก่อน คือ

ปัญหาประการแรก การตรากฎหมายให้อาคารชุดที่ใดจดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ร่างมาตรา ๒๒) นั้น อาคารชุดนั้น ๆ จะเป็น "นิติบุคคล" ขึ้นจริง โดยถูกต้องของขอบข่ายกฎหมายหรือไม่

กรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๑ เห็นว่านิติบุคคลไม่ว่าจะตั้งขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่นใด จะต้องเกิดหรือมีบุคคลอีกคนหนึ่งต่างหากจากบุคคล ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งขึ้น และมีหรืออาจไปมาซึ่งทรัพย์สิน เพื่อรองรับสิทธิและหน้าที่ เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา อาจเป็นลูกหนี้ เจ้าหนี้ และอาจถูกบังคับให้ชำระหนี้ เช่น มูลนิธิที่รัฐบาลไทยให้อ่านาแล้ว บริษัทจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียนแล้ว เป็นต้น แต่อาคารชุดตามร่างพระราชบัญญัตินี้เมื่อจดทะเบียนแล้วไม่เป็นผลให้เกิดหรือมีบุคคลใดขึ้นมาใหม่ และไม่มีหรือไม่มีสิ่งทรัพย์สินเป็น

โครงการรองรับอำนาจและหน้าที่ เพราะเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และเป็นเจ้าของรวมในที่ดินและทรัพย์สินอย่างอื่นซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด อาคารชุดดังกล่าวจึงไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง

ปัญหาประการต่อไปก็คือ ถ้าจะถือว่าอาคารชุดตามร่างพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคลเพราะไต่บัญชีให้ เป็น (ร่างมาตรา ๒๒) กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๑ ก็เห็นว่าไม่เป็นการสมควรที่จะตรากฎหมายให้นิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวคนและไม่มทรัพย์สินใด ๆ เลย ทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกด้วย

สรุปแล้ว กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๑ มีความเห็นว่า ปัญหาต่าง ๆ ดังได้กล่าวมาแล้วขัดแย้งกับเจตนารมณ์อันเป็นหลักการของร่างพระราชบัญญัติซึ่งประสงค์จะให้ "อาคารชุด" เป็น "นิติบุคคล" เพื่อบริหารงานของอาคารชุด จึงสมควรเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีในปัญหาดังกล่าวข้างต้น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาจึงได้ทำบันทึกระบบกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศบางประเทศ เสนอมาพร้อมหนังสือนี้ด้วย มีสาระสำคัญโดยย่อดังนี้

(๑) อาคารชุดตามระบบกฎหมายสหรัฐอเมริกา ซึ่งแบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ

(ก) อาคารชุดที่เรียกว่า Condominiums มีลักษณะสำคัญ ๓ ประการ คือ

๑. การมีกรรมสิทธิ์เป็นเอกเทศในห้องชุดแต่ละราย และในขณะที่เดียวกัน

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก็มีฐานะเป็นผู้เข้าร่วมในทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (เช่น ที่ดิน ทางเดินบันได ฯลฯ ของอาคารชุด)

๒. การมีผลประโยชน์ร่วมกันในทรัพย์สินรวมบางอย่างซึ่งใช้เพื่อประโยชน์

ในของชุดทั้งปวง

๓. การมีข้อตกลงระหว่างผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเกี่ยวกับการจัดการและการ

บำรุงรักษาทรัพย์สิน

กฎหมายของบางรัฐบังคับให้ระบุดังกล่าวที่ห้องชุดแต่ละห้องจะได้รับส่วนแบ่งในทรัพย์สินที่ร่วมกัน บางรัฐระบุให้ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดอยู่ในฐานะผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่ร่วมกันตามส่วนของราคาห้องชุดที่ผู้นั้นเป็นเจ้าของอยู่ สำหรับบางรัฐได้มีกฎหมายบัญญัติให้

การจัดตั้งอาคารชุดกระทำในรูปของบริษัท ทรัสต์ หรือสมาคม

อาคารชุดประเภทนี้ได้กำหนดวิธีการต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดการและการบำรุงรักษา การก่อสร้างใหม่ เมื่ออาคารชุดถูกทำลายทั้งหมดหรือบางส่วน การเก็บภาษี การโอนกรรมสิทธิ์ของชุด ข้อจำกัดในการแบ่งแยกห้องชุด ความรับผิดชอบของเจ้าของห้องชุด การควบคุมโครงการก่อสร้างอาคารชุด และการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเพิกถอนโครงการ การขายอาคารชุด

(ข) อาคารชุดประเภท Cooperative Apartments มีลักษณะเป็นสหกรณ์

อาคารชุด โดยสหกรณ์จะออกหุ้นโดยมีมูลค่าทั้งสิ้นเท่ากับจำนวนหน่วยอาคารมา ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการ

ในการขายหุ้นในสหกรณ์ ซึ่งจะมีผลจำกัดระยะเวลาไว้ในเรื่องเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

ในการบำรุงรักษา การซ่อมแซม และคณแห่งอาคารชุดซึ่งมีหน่วยของผู้อยู่อาศัย และขอสจจากควางผู้อยู่อาศัย  
ใช้ประโยชน์หรือให้เช่าว่างมิได้ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้อยู่อาศัย

นอกจากลักษณะดังกล่าวแล้ว ก็เป็นเรื่องเกี่ยวกับสภาพของผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย  
ของผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้เช่า สิทธิการออกเสียงของผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้เช่า การเก็บภาษี การเลิกสัญญาเช่า  
และการจำหน่ายผลประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย ข้อจำกัดในการโอนผลประโยชน์ และการจับผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้  
เช่าออกจากสหกรณ์

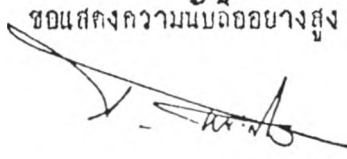
(๒) อาคารชุดตามกฎหมายหรือป็นนิติ อาคารชุดตั้งขึ้นในลักษณะบริษัทอาคารชุด  
(Condominium corporation) โดยผู้อยู่อาศัยประ โยชน์อยู่ในห้องชุด เป็นผู้อยู่อาศัยของบริษัทอาคาร  
ชุดโดยอัตโนมัติ

ทรัพย์สินที่จะใช้จัดตั้งอาคารชุดต้องนำไปจดทะเบียนตราสารของจังหวัดในเขตที่  
ทรัพย์สินตั้งอยู่

อาคารชุดประเภทนี้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับ เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ขอบเขต  
ของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด การแบ่งแยกอาคารชุด การเลิกกิจการอาคารชุด และวิธีการเก็บภาษี

อาคารชุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาการดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง  


(นายสมภพ ไทตระภักดิ์)  
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานเลขาธิการกรม

โทร ๒๒๒๒๒ - ๘

นิติบุคคล เป็น "วัตถุที่ยังคับของกฎหมาย" (objet de droits) ซึ่งสามารถ  
 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นเจ้าหนี้ ลูกหนี้และองค์ใดก็ตามกฎหมายเช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา  
 โดยปกติ นิติบุคคลมักจะไดแก "กลุ่มบุคคล" เช่นหุ้นส่วนจดทะเบียน บริษัทจำกัด  
 ฯลฯ แต่อย่างไรก็ดี "นิติบุคคล" ไม่จำเป็นต้องเป็นกลุ่มบุคคลเสมอไป เพราะกฎหมายอาจบัญญัติ  
 ให้ทรัพย์สินเป็นนิติบุคคลก็ได้ เช่นมูลนิธิ เป็นต้น

ปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของนิติบุคคลว่า การก่อตั้งนิติบุคคลนั้นควรจะต้องประกอบด้วย  
 เงื่อนไขอะไรบ้าง มักจะเป็น เรื่องที่มีการถกเถียงกันในทางทฤษฎี ซึ่งการถกเถียงในปัญหา  
 เรื่องนี้อาจแยกได้ เป็นสองระบบ

ระบบที่หนึ่ง เป็น "ระบบว่าด้วยการสมมติ" (systeme de la fiction)  
 และระบบที่สองเป็น "ระบบตามความเป็นจริง" (systeme de la realite).

ระบบว่าด้วยข้อสมมติ ถือว่า บุคคลธรรมดาเท่านั้นจึงจะเป็นบุคคลตามกฎหมายได้  
 ส่วนการที่จะให้กลุ่มบุคคลใดบุคคลหนึ่ง เป็นนิติบุคคลหรือไม่ ย่อมเป็นการสมมติขึ้นและเป็นอำนาจของ  
 รัฐแต่เพียงผู้เดียวที่จะตรากฎหมายให้กลุ่มบุคคลนั้น เป็นนิติบุคคลหรือไม่

ระบบว่าด้วยความเป็นจริง ถือว่า นิติบุคคลสามารถเกิดขึ้นได้จากความเป็นจริงเช่น  
 เกี่ยวกับบุคคลธรรมดา ผู้สนับสนุนระบบนี้พยายามที่จะอธิบายถึงสิทธิของกลุ่มบุคคลที่สามารถ  
 เกิดขึ้นตามความเป็นจริงได้ เช่นเดียวกับสิทธิของบุคคลธรรมดาแต่ละคนที่เกิดจากความเป็นจริง

ในปัจจุบันนี้ ได้เห็นข้อสมมติว่า นิติบุคคลสามารถที่จะเกิดได้ตามความเป็นจริง  
 และขอมติว่าสิทธิทั้งหลายของนิติบุคคลนั้นไม่จำเป็นต้องเหมือนกับสิทธิของบุคคลธรรมดา นิติบุคคล  
 อาจเกิดขึ้นได้แม้ว่ากฎหมายจะไม่มีบัญญัติไว้ชัดแจ้งว่า หลังจากนั้น เป็นนิติบุคคล เงื่อนไขที่เป็นข้อกำหนด  
 การก่อกำเนิดของนิติบุคคล ได้แก่การมีผลประโยชน์ร่วมกัน และควรมีวิธีการยอมรับให้มีการ แสวง  
 เจตนาและคุ้มครองรักษาผลประโยชน์นั้นไว้ได้

กล่าวโดยทั่ว ๆ ไปก็คือ นิติบุคคล เป็นเพราะนิยามของกฎหมายที่กำหนดวิธีการให้มีการ  
 คุ้มครองรักษาผลประโยชน์และมีการ แสวงออกซึ่งเจตนา

ตามร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. .... การจัดการอาคาร  
 ชุดนิติบุคคลมีผลประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของทรัพย์สินของชุด และตามเทคนิคของกฎหมายก็ได้จัด  
 วางระบบให้มีการ แสวงออกซึ่งเจตนาของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ พร้อมทั้งได้บัญญัติวิธีการที่จะคุ้มครอง  
 ได้ประโยชน์ของการจัดการอาคารชุดและวิธีการที่จะรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ดังนั้น อาคารชุด  
 ที่ตามกฎหมายฉบับนี้จึงเป็น "นิติบุคคล" และถึงแม้จะไม่มีลอบยจารระบุไว้ชัดแจ้งว่าอาคารชุดนั้นเป็น  
 นิติบุคคล อาคารชุดภายใต้บทบัญญัติของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด พ.ศ. ....  
 ที่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลอยู่แล้วตามนัยของแนวความคิดของ "ระบบว่าด้วยความเป็นจริง"

(systeme de la realite) เพราะวางพระราชบัญญัติฉบับนี้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ  
กฎหมายให้มีการคุ้มครองผลประโยชน์และมีการแสวงงออกซึ่งเจตนา

การในอาคารชุดเป็นนิติบุคคลจะมีประโยชน์ในทันทีว่า ความรับผิดชอบ  
เจ้าของห้องชุดต่อบุคคลภายนอกในหนี้สินที่เกิดจากตัวอาคารชุด จะสามารถแยกได้  
เป็นสัดส่วน เพราะเจ้าของชุดแต่ละคนมิได้รับผิดต่อบุคคลภายนอกในฐานะเป็นคู่กันร่วมซึ่ง  
ถ้าเป็นการจัดการอาคารชุดในลักษณะของการตั้งตัวแพรววม ในกรณีนี้ บุคคลอาคารชุดใด  
มา เป็นคู่กันกับบุคคลภายนอกโดยจริง ส่วนเจ้าของชุดแต่ละห้องต่างก็รับผิดชอบอาคาร  
เฉพาะคาบส่วนของตนเท่านั้น ทั้งนี้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิในทรัพย์สินของเจ้าของ

อมร จันทรมงคล  
กรรมการร่างกฎหมายประจำ  
๑๑ มิถุนายน ๒๕๑๓





๑๓ ตุลาคม ๒๕๑๔

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการรวมที่ดินในอาคารชุด พ.ศ. ....

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการการประถมศึกษา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการการประถมศึกษา ที่ สร.๐๔๐๑/๔๔๕๓  
ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติ ฯ ๑๕ ชุด

ตามที่ได้ออกร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการรวมที่ดินในอาคารชุด พ.ศ. .... (ร่างพิจารณา) เมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๑๔ ณ ห้องประชุมสำนักงาน

คณะกรรมการการประถมศึกษา ซึ่งผู้แทนกระทรวงมหาดไทยได้มาร่วมประชุมชี้แจงครบถ้วน นั้น

ในการประชุมดังกล่าว คณะกรรมการร่างกฎหมาย (กองที่ ๑) พิจารณาเห็นว่า แนวความคิดจะได้อบรมแก้ไขให้เป็นที่น่าพอใจแก่ทุกฝ่ายของคณะกรรมการ ฯ แล้วก็ตาม

แต่ก็อาจมีปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด เจ้าของห้องชุดละเมิดหรือถูกละเมิด และอื่น ๆ อีก

ในที่สุดคณะกรรมการ ฯ ได้แนะนำแนวร่างให้รับไปแก้ไขเพิ่มเติมให้เหมาะสมแล้ว

บัดนี้ เยาวชนที่กรมศึกษาเป็นผู้แทนกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมตามมติคณะกรรมการ ฯ แนะนำแล้ว และได้ปรึกษาร่างร่วมกับเลขาธิการ

คณะกรรมการร่างกฎหมาย (กองที่ ๑) เมื่อวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๑๔ ดังปรากฏตามร่าง

พระราชบัญญัติ ฯ ที่แก้ไขเพิ่มเติมแล้วดังกล่าวส่งมาพร้อมหนังสือที่ รว. ๑๕ ชุด จึงขอเรียน

มาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

อนึ่ง กรมศึกษามีความเห็นว่า ในปัจจุบันนี้ประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้ขายโฉนดจะได้รับความสะดวกในเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก และการลงทะเบียนซื้อขายและ

เอกสารหลายรายการจะลดค่าเงินการจัดที่อยู่อาศัยโดยการจำนอง หรือให้เช่า ให้เช่าซื้อ

แก่ประชาชนอยู่แล้วในขณะนี้ ก็ยังหาเสียงขอแก้ความข้องการไม่ ดังราคาที่ดินที่สูงขึ้นโดยลำดับ

ฉะนั้น การก่อสร้างอาคารชุดเพื่อจำนองจึงมีแนวโน้มที่จะลดลงทำให้มีผู้นิยมซื้อบ้าน

นอกจากนี้ การลงทะเบียนซื้อขายซึ่งโอนแรงไปยังกระทรวงมหาดไทยเมื่อเดือนกรกฎาคม ๒๕๑๔

ว่า ได้จัดทำโครงการพิเศษเช่าซื้อหลายโครงการด้วยกันโดยให้เงินกู้ ขณะนี้บางโครงการ

ได้เริ่มงานก่อสร้างไปบ้างแล้ว และจำเป็นต้องดำเนินการจัดจำนองซึ่งจะต้องมีการ

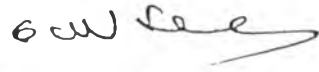
รับเงินชำระล่วงหน้า และอื่น ๆ เพื่อลดต้นทุนในการสร้างและผ่อนชำระเงินกู้ และการ

ทำสัญญาเช่าซื้อต้องอาศัยกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จึงขอให้กระทรวงมหาดไทยรีบดำเนินการ

ในกฎหมายนี้โดยเร็วที่สุดเป็นอันขาด

จึงขอเรียนมาเพื่อขอความกรุณาได้โปรดพิจารณาพิจารณาว่า  
ใบนี้จะมีประโยชน์หรือไม่ เพื่อจะได้ตัดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นได้  
ก็จะเป็นคุณประโยชน์.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง



(วิฑูรย์ วัฒนวิทย์)

ผู้จัดการ

กองวิชาการ

วิฑูรย์ วัฒนวิทย์ - 60 418 166



อาคารชุกในราชกิจจานุเบกษาเพื่อประชาชนทราบ

(๖) เพิ่มมาตรา ๑๐ ห้ามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับอาคารชุกหลังจากจดทะเบียนอาคารชุกแล้ว เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อห้องชุก

(๗) มาตรา ๑๓ (มาตรา ๒๒ เดิม) เพิ่มวรรคสาม จากคดีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล เพื่อให้กระทบกระเทือนต่อความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคาร

(๘) เพิ่มมาตรา ๒๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ของชุกเมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุกแล้ว และห้ามการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุกจนกว่าจะได้อาคารชุกเป็นนิติบุคคลอาคารชุกแล้ว

(๙) เพิ่มมาตรา ๒๓ ให้โฉนดจำนองห้องชุกในกรณีที่ผู้ซื้อจดทะเบียนอาคารชุกจำหน่ายห้องชุกไปครั้งแรก เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อของรับภาระการจำนองติดไปโดยไทยไม่ทราบ

(๑๐) มาตรา ๒๔ (มาตรา ๓๓ เดิม) เพิ่มวรรคสอง และวรรคสาม ให้มีการชำระหนี้สินอันเกิดจากค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุกให้ครบถ้วนเสียก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุกใหญ่อื่นใด แก่ผู้ครอบครองนิติบุคคลอาคารชุก

(๑๑) เพิ่มมาตรา ๓๐ ให้นำประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยอนุโลม เนื่องจากเป็นเรื่องที่ใกล้ชิดกันอย่างยิ่งและมีหลักการเหมือนกัน และจึงได้คิดมาตรา ๓๒ เดิม และมาตรา ๓๔ - มาตรา ๔๐ เดิมออก

(๑๒) เพิ่มมาตรา ๓๑ กำหนดให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุกได้เมื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุกพร้อมกันไป และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุกในราชกิจจานุเบกษาเพื่อประชาชนทราบ

(๑๓) เพิ่มมาตรา ๓๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุกใช้สิทธิแทนเจ้าของรวมต่อผู้บุคคลภายนอกได้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของรวม

(๑๔) มาตรา ๔๔ (มาตรา ๖๑ เดิม) เพิ่มวรรคสี่ ให้ถือว่าห้องชุกที่สร้างขึ้นใหม่แทนห้องชุกเดิมและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุกเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์สำหรับห้องชุกใหม่ เพื่อแก้ปัญหาการติดจำนอง

(๑๕) มาตรา ๔๕ (มาตรา ๕๑ เดิม) แก้ไขการให้เลิกอาคารชุก เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการในการจดทะเบียนตาม (๔) และเมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุกแล้วให้นิติบุคคลอาคารชุกเลิกไปโดยอัตโนมัติ (มาตรา ๕๕)

(๑๖) เพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนเลิกอาคารชุก (มาตรา ๕๐ และ มาตรา ๕๑) การยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุก (มาตรา ๕๒) การฟื้นคืนที่ของโฉนดที่ดินเมื่อเลิกอาคารชุก โดยให้เจ้าของรวมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหาสมาชิกส่วนหนึ่งคนมีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา ๕๓) และการปฏิบัติในการเลิกอาคารชุกเพราะเหตุถูกเวนคืน

(๑๑) เพิ่มมาตรา ๔๖ ให้ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งไม่  
เป็นทรัพย์สินของนิติบุคคลอาคารชุก

(๑๒) แก้ไขหลักการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
โดยให้เรียกเก็บตามจำนวนทุนทรัพย์ที่โอนหรือโอนทรัพย์สินแต่ละครั้ง ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับประมวล  
กฎหมายที่ดิน เนื่องจากสมควรหลักการเช่นเดียวกัน และจึงเพิ่มมาตรา ๖๐ ให้นำประมวลกฎหมาย  
ที่ดิน หมวด ๑๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๑๕) แก้ไขเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ทั้งนี้  
โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (การเคหะแห่งชาติ กรมที่ดิน และสำนักงานโยธาฯและแผนมหาดไทย)  
เป็นผู้แจ้งรายละเอียดและเห็นชอบในการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว  
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง



(นายอมร จินทรสมบูรณ์)

รองเลขาธิการ ฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานเลขาธิการกรม

โทร. ๒๒๒๐๒๒ - ๕

**ประกาศสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา**  
**เรื่อง ตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณา**  
**ร่างพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ.....**

ด้วยในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ครั้งที่ 1 วันพฤหัสบดีที่ 28 ธันวาคม 2521 ที่ประชุมได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ..... ซึ่งคณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ และตั้งกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา ประกอบด้วย

1. นายกำธร พันธุ์ลาภ
  2. นายโกเมน ภัทรภิรมย์
  3. คุณหญิงนันทกา สุประภาตะนันท์
  4. พันเอก นิยม ศันสนาคม
  5. นายปรีดี บุรณศิริ
  6. นายปัจจุชัย บุนนาค
  7. นายศุภลี มหาสันทนะ
  8. นายโสภณ ชัยสุวรรณ
  9. นายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล
  10. พันเอก อร่าม รัตนกุล เสรีเริงฤทธิ์
  11. นายไอลง โภคิน
- จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2521

**พลอากาศเอก หะริน หงสกุล**  
 ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ  
 ทำหน้าที่ประธานรัฐสภา

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๔๓๔/๒๕๒๒

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ถวายพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. ๒๕๒๒

โดยที่พระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้มีการยื่นคำขอ และการรับ  
จดทะเบียนอาชญากรรม การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทน การยื่นคำขอและการรับ  
จดทะเบียนนิติบุคคลอาชญากรรม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดการเลิกถอน และ  
ยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับ  
ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญชารับจดทะเบียนนิติบุคคลเคลื่อนที่หรือ  
ไม่ชอบด้วยกฎหมาย การยื่นคำขอและการจดทะเบียนเลิกอาชญากรรม

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. ๒๕๒๒  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงแต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ

๑. อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับกรณีตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง  
แห่งพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. เจ้าพนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๒  
เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาชญากรรม พ.ศ. ๒๕๒๒ สำหรับกรณีอื่นนอกจากที่กล่าว  
ไว้ใน ๑.

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๒๒ เป็นต้นไป.

สั่ง ณ วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๒๒

พลเอก เลิศ แนวนวล

( เลิศ แนวนวล )

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ที่ มท ๐๖๐๖/ว.๑๐๖๗๑๐

กรมที่ดิน

๕ มิถุนายน ๒๕๒๒

เรื่อง การแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือความมาท ที่ มท ๐๖๐๖/ว.๔๕๔๘ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๒๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๓๔/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๔๖ ตอนที่ ๖๓ วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๒ เพื่อขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้ศึกษาไว้เป็นการล่วงหน้า นั้น

บัดนี้ กระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่ง ที่ ๔๓๔/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่งตั้งให้

๑. อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ เฝ้าถอนหรือแก้ไขเกี่ยวกับ

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ของชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลอกเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

๒. เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ นอกจากที่กล่าวแล้วใน ๑ เป็นอันว่า การรับคำขอและจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ของชุด รวมทั้งการออกใบแทน การรับคำขอและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับของชุด การรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ฉะนั้น กรมที่ดินจึงขอส่งคำสั่งดังกล่าวมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบด้วย.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง  
ร.ต.ท. ระคม มหาสารานนท์  
(ระคม มหาสารานนท์)  
อธิบดีกรมที่ดิน

กองวิชาการ  
โทร.๒๒๓๕๔๐๒





ที่ มท ๐๖๑๕/๓/ว. ๑๐๓๕๓

กรมที่ดิน

๕ พฤษภาคม ๒๕๒๕

เรื่อง การลงบัญชีอายุที่ดินของชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด(เว้นกรุงเทพมหานคร)

ควมมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งรวมถึงการอายุที่ดิน ความนัยมาตรา ๔๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาใช้บังคับแก่การอายุที่ดินของชุดโดยอนุโลมด้วย กรมที่ดิน จึงให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. เมื่อมีผู้ประสงค์จะขออายุที่ดินของชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการสอบสวนและพิจารณาความเป็นการตามบังคับคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๘/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ ที่ ๔๘๖/๒๕๒๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๒๒ และที่ ๓๑/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๒๓ เรื่องการอายุที่ดินโดยอนุโลม

๒. เมื่อรับอายุไว้แล้วให้ลงบัญชีอายุที่ดินของชุด โดยให้ใช้บัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง บ.พ.ค.๒๗ ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ โดยอนุโลม และให้ส่งแยกไว้ต่างหากจากบัญชีอายุที่ดิน เพื่อสะดวกในการตรวจสอบ

๓. เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตรวจบัญชีอายุที่ดิน และตรวจสิ่งสำคัญเกี่ยวกับห้องชุดนั้นในสารบบห้องชุด ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เช่นเดียวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินด้วย ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นาย..... อธิบดีกรม)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน



ที่ มท ๐๖๑๕/๑/ว.๑๓๓๐๒

กรมที่ดิน

๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยตามขอ ๑๑ แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ กำหนดว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้วให้จัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.๑๑ แล้วลงไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศและสำเนาทันทีสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ไปยังกรมที่ดิน อย่างละหนึ่งฉบับ

บัดนี้ ปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ บางจังหวัด มิได้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดดังกล่าว จึงยากและไม่สะดวกแก่การตรวจสอบควบคุม โดยเฉพาะงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นงานใหม่ การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่อาจจะ มีสิ่งบกพร่องและก่อให้เกิดการเสียหายแก่ทางราชการได้ ฉะนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียน อาคารชุดรายใดแล้ว ขอให้รีบส่งสำเนาประกาศการจดทะเบียนอาคารชุดและสำเนาทันทีสำคัญ การจดทะเบียนอาคารชุดอย่างละหนึ่งฉบับไปยังกรมที่ดิน เพื่อทราบโดยด่วนด้วย.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นาย โสภณ ชัยสุวรรณ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. ๐๒๕๓๒๓๑๑

๖ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด

เรียน บัณฑิตราชการจังหวัดทุกจังหวัด ( เว้นกรุงเทพมหานคร )

ด้วยกรมที่ดินได้พิจารณาเห็นว่า การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อใช้เป็นข้อมูลกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุด ปัจจุบันเจ้าหน้าที่จะเข้าไปประเมินราคาภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนอาคารชุด และจดทะเบียนซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ซึ่งยังเป็นกรณีไม่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพเท่าที่ควร

เพื่อให้การดำเนินการประเมินราคาเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และใ้ราคาประเมินมาใช้แทนกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด ที่มีการซื้อขายกันในครั้งแรก กรมที่ดินจึงเห็นสมควรให้เจ้าหน้าที่จากสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เข้าไปร่วมเป็นเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารชุด ตามข้อ ๖ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ โดยให้ทำหน้าที่ประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดไปในคราวเดียวกันด้วย

ฉะนั้น เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และได้กำหนดวันออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารชุดแล้ว ขอให้แจ้งกรมที่ดินทราบ เพื่อจะได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปร่วมดำเนินการในคราวเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ  
วิเชียร รัตนะสิระพงศ์  
(นายวิเชียร รัตนะสิระพงศ์)  
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน  
โทร.๒๕๖๐๑๓๘

๓๐ มีนาคม ๒๕๓๖

เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดกรุงเทพมหานคร (เวเนทรวงมหาดไทย)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๙๑๔/ว.๒๗๗๕ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๒

ตามที่กรมที่ดินได้เห็นสมควรให้เจ้าหน้าที่จากสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเข้าไปร่วมเป็นเจ้าหน้าที่ตรวจสอบที่ดินและอาคารชุด ตามข้อ ๖ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ร.บ.๒๕๒๓ โดยให้เจ้าหน้าที่ประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดไปในคราวเดียวกัน เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอลงทะเบียนอาคารชุดและได้กำหนดวันออกไปตรวจสอบที่ดินและอาคารชุดแล้ว ขอให้แจ้งกรมที่ดินทราบเพื่อจะจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปร่วมดำเนินการในคราวเดียวกัน นั้น

เพื่อให้การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว กรมที่ดินจึงขอให้จังหวัดไปรษณีย์ส่งสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ได้รับคำขอลงทะเบียนอาคารชุดและได้กำหนดวันออกไปตรวจสอบที่ดินและอาคารชุดแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินทราบไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน พร้อมกับจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ คือ

- ๑. สำเนาคำขอลงทะเบียนอาคารชุด (อ.ข.๑)
- ๒. สำเนาโฉนดที่ดิน
- ๓. แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่คงของอาคารชุดแต่ละหลัง และสิ่งปลูกสร้าง
- ๔. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดและชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดและห้องชุด
- ๕. แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง

ในอาคารชุดนั้น

/ ๖. บัญชีแสดงรายการ...

๖. บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดและห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์  
ในทรัพย์สินกลาง

๗. ค่าเนาใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

๘. รายการราคาประกาศขายเมื่อเริ่มโครงการและราคาขายปัจจุบัน พร้อมใบโฆษณาขาย  
จึงเวียนมาเพื่อไปรื้อทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของทราบเพื่อดำเนินการต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพระพงศ์

(นายวิเชียร รัตนะพระพงศ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

โทร. ๐๒๖๐๓๗๘

ที่ มท ๐๓๑๘/ว.๕๕๖๑

กรมที่ดิน

245

ถนนพระพิพิธ ถนน ๑๐๑๐๐

๒๓ พฤษภาคม ๒๕๓๓

เรื่อง การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุด

เรียน ผู้อำนวยการจังหวัดทุกจังหวัด ( เว้นกรุงเทพมหานคร )

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๘/ว.๒๒๓๕๔ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๒

ตามที่กรมที่ดินได้เห็นสมควรให้เจ้าหน้าที่จากสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน  
เข้าไปร่วมเป็นเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารชุด ตามข้อ ๖ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วย  
อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ โดยให้เจ้าหน้าที่ประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดไปในคราวเดียวกัน  
เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และ  
ได้กำหนดวันออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารชุดแล้ว ขอให้แจ้งกรมที่ดินทราบเพื่อจะได้ส่งเจ้าหน้าที่  
ไปร่วมดำเนินการในคราวเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาเห็นว่า ความที่ผู้ขอไต่ถามคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ปรากฏว่า  
บางโครงการยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ ทำให้เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินไม่สามารถทำการประเมินราคา  
กรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ ฉะนั้น เพื่อให้การประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นไปอย่างถูกต้อง และ  
รวดเร็วมีประสิทธิภาพ จึงขอให้จังหวัดได้โปรดส่งสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา  
พิจารณาทำคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเฉพาะที่ใดก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว และแจ้งให้กรมที่ดินทราบ  
เพื่อจะได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปร่วมตรวจสอบสภาพที่ดินและประเมินราคาอาคารชุดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายวิเชียร วัฒนะพีระพงศ์

(นายวิเชียร วัฒนะพีระพงศ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

โทร.๘๒๕๐๓๓๘

สำเนาถูกต้อง

นางจันทร์ภา วสุวัต

(นางจันทร์ภา วสุวัต)

เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๖



ที่ มท 0603/ว. 16978

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. 10200

24 มิถุนายน 2535

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต (เว้นการทบทวนแล้ว)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว. 10710 ลงวันที่ 5 มิถุนายน 2522

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 434/2522 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2522 เรื่องแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบว่า กระทรวงมหาดไทยได้แต่งตั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้มีอำนาจดำเนินการรับค่าชดและจดทะเบียนอาคารชุดของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งการออกใบแทน รับค่าชดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด รับค่าชดและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด นั้น

เนื่องจากขณะนี้ปรากฏว่า การรับจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายยังดำเนินการไม่ถูกต้อง ตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เช่น การนำเอาอาคารหลาย ๆ อาคารมาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด หรือผู้ประกอบการบางรายมีความประสงค์ที่จะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดในรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วไปซึ่งอาจจะ เป็นปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยตรงหรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น และหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดไปตามคำขอแล้ว อาจจะทำให้เห็นการเอาเปรียบ ผู้บริโภคหรือมีผลกระทบต่อสภาพสังคม ราชการและประชาชนผู้บริโภคของผู้ที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดหรือชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสียหายในการจดทะเบียน

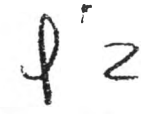
7/อาคารชุด

อาคารชุด ซึ่งอาจจะทำให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลังได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า  
อาคารที่ผู้ขอเข้ามาขอจดทะเบียนราษฎรใดไม่อยู่ในรูปแบบและลักษณะของอาคารชุดโดย  
ทั่วไป ก็ให้ส่งเรื่องราชการจดทะเบียนอาคารชุดรายดังกล่าวไปให้ทางที่ดิน  
พิจารณาก่อนโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ส่วนหน้าของจดทะเบียนอาคารชุด ก.จ. 1.
2. ส่วนหน้าโฉนดที่ดิน
3. แผนผังแสดงที่ตั้งที่ดินและที่ดินของอาคารชุดและที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
4. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารที่แนบมาและที่ดินโดยละเอียด รวมทั้งวาง  
ตำแหน่งเสา คาน เสาเข็ม และแปลนของสิ่งปลูกสร้าง เสาเข็มเสา เสาเข็มค้ำยัน เสาเข็มค้ำยัน  
และวางผังส่วนกลางในอาคารชุดนั้น
5. แผนผังและรายละเอียดของรายละเอียด แผนผังเกี่ยวกับผังส่วนกลาง  
และวางผังส่วนกลางในอาคารชุดนั้น
6. บัญชีบันทึกรายการเกี่ยวกับที่ดินว่าส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง  
มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
7. ส่วนหน้าโฉนดที่ดินของอาคาร
8. ส่วนหน้าโฉนดที่ดินของอาคารจดทะเบียน

ส่วนการนี้ควรตรวจสอบที่ดินและอาคารที่ส่งจดทะเบียนอาคารชุดของ  
พนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งจะต้องส่งไปร่วมกับเจ้าหน้าที่สองสำนักงานกลางที่จะมีการ  
พิจารณา ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ข้อ 6 และหนังสือกรมที่ดิน  
ที่ มท 0714/ว.22758 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2532 นั้น ให้ดำเนินการไปได้ตามปกติ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดส่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและดำเนินการ  
ต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ  
  
(นายพัน จันทราปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน





ที่ มท 0606/ว. 16977

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ ถนน 10200

๔๑ มีนาคม ๒๕๓๕

เรื่อง การจดทะเบียนโอนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต (ในวันอังคารที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๓๕)

ด้วยขณะนี้ทราบว่า ได้มีการขอจดทะเบียนโอนอาคารชุดในรูปแบบหลายลักษณะ ซึ่งบางรายเป็นรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วไป และเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยตรง หรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ซึ่งหากได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนอาคารชุดให้ผิดกฎหมาย อาจจะต้องดำเนินการของกฎหมายและอาจจะทำให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลังได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถออกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ ที่ว่า "โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ซื้อในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนเองแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพิก เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่อยุติข้อพิพาท จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติขึ้น"

๒. จากเหตุผลตามข้อ ๑ จะเห็นได้ว่าอาคารที่จะนำอาคารชุดใหม่มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จะต้องได้ความว่า อาคารดังกล่าวสามารถแยกกรรมสิทธิ์ในส่วนต่าง

ของอาคาร


อาคารลวกได้เป็นส่วน ๆ แต่ผู้ที่อยู่ในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์หลังสุดในอาคาร ส่วนที่เป็นของตนได้ตามสัดส่วนที่ได้แยกไว้เช่น อีกทั้งสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และจะต้องเป็นอาคารเดียวกัน กรณีจะนำเอาอาคารหรือ บ้านเดี่ยวหลาย ๆ หลังมาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด จึงไม่อาจกระทำได้

3. สำหรับกรณีที่มีผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียน เป็น 1 อาคารชุด หากว่ามีลักษณะภายนอกของอาคารที่ผู้ประกอบการนำมาขอจดทะเบียน อาคารชุดแล้ว เห็นว่าครบองค์ประกอบของหน่วยงานของคำว่า "อาคารชุด" และได้ ดำเนินการไปโดยถูกต้องแล้ววิธีพิจารณาโดยกรมจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว ก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

ส่วนการที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด โดยมีกำหนดที่ดินแปลงหนึ่งแปลงย่อยติดต่อกัน เพื่อก่อร่างอาคารชุดจากหน้าถอยแต่ละแปลง และที่ดินที่แบ่งนั้นมีจำนวนไม่ถึงยี่สิบแปลงขึ้นไป จะอยู่ในข่ายการจัดสรร ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 285 (พ.ศ. 2515) หรือไม่ นั้น กรมที่ดินได้ทำเรื่อง เสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้ว คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ 25/2535 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2535 มีมติว่า "ตามถ้อย บัญญัติ ข้อ 1. ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ให้ความหมายของ "การจัดสรรที่ดิน" ว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกัน เป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน ดังนั้น การแบ่งย่อยที่ดิน เพื่อก่อร่างอาคารชุดจากหน้าถอย จึงเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ด้วย"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ ตามนัยดังกล่าวต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายณ ัน ษกรป่าน)

อธิบดีกรมที่ดิน

ถัดงควมคุมชวที่งที่ดิน  
โทร. 2223271

# ด่วนมาก

ที่ มท 0603/ร. 14126



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท 10200

๕ พฤษภาคม 2536

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่า ขณะนี้มีปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดหลายประการ ซึ่งหน่วยงานของกรมที่ดินหลายหน่วยงานไม่สามารถตัดสินใจวินิจฉัยชี้ขาดได้ เนื่องจากบางกรณีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กฎกระทรวง และระเบียบที่เกี่ยวข้องมิได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ และบางเรื่องเป็นกรณีที่มีกฎหมายและระเบียบกำหนดแนวทางไว้แล้ว แต่อาจตีความได้หลายนัย เช่น ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การกำหนดทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์ส่วนบุคคล การคำนวณเนื้อที่ห้องชุด การเขียนแผนที่ห้องชุด และการรังวัดตรวจสอบห้องชุด เป็นต้น

ฉะนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติเป็นบรรทัดฐานอย่างเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุดดังต่อไปนี้

## 1. การรังวัดตรวจสอบห้องชุด

1.1 เสาและคานโครงสร้างภายในแต่ละห้องของตัวอาคารชุดเป็นสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด จึงเป็นทรัพย์ส่วนกลาง การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดให้กินพื้นที่ส่วนที่เป็นเสาและคานออก โดยแสดงในรูปแผนที่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชัดเจน สำหรับเสาโครงสร้างที่อยู่ภายในห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามนัยดังกล่าว ให้เขียนวงรูปเสาไว้และหักเนื้อที่เสาออกจากเนื้อที่ของห้องชุด

อนึ่ง เสาหรือคานใดจะเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดหรือไม่ ช่อม เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นสำคัญ

1.2 ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน ถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดให้รังวัดแบ่งผนังระหว่างห้องชุดเป็นครั้งหนึ่ง เพื่อคำนวณเนื้อที่ของแต่ละห้องชุด

1.3 ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น การรังวัดให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

1.4 ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่องล้าไปในอากาศ ซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด การรังวัดให้วัดเพียงขอบผนังด้านในเท่านั้น

1.5 ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้วัดจากพื้นชั้นล่างของห้องชุด ขึ้นไปจนถึงเพดานชั้นบนสุด

2. การเขียนแผนที่และการคำนวณเนื้อที่ห้องชุด

2.1 การเขียนรูปแผนที่ห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้แสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้าน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 252 ข้อ 13 บรรทัดท้าย ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับให้แสดงรูปแผนที่ทุกระดับในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้ทุกรูป และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในรูปแผนที่แต่ละรูปด้วย

2.2 จำนวนเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดคำนวณจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกระดับ โดยใช้จุดศูนยาม 2 ตำแหน่ง กรณีจุดศูนยามตำแหน่งที่สามมีจำนวนตั้งแต่ 5 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้นเป็น 1 เพิ่มให้จุดศูนยามตำแหน่งที่สอง ถ้าต่ำกว่า 5 ให้ปัดทิ้ง

2.3 มาตรฐานส่วนแผนผังห้องชุด ให้เขียนตามความเหมาะสม

3. การจดทะเบียนราคาทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุด

กรณีห้องชุดมีทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งอยู่นอกห้องชุด เช่น ระเบียง ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ ฯลฯ ให้เขียนบรรยายรายการทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามตัวอย่างดังนี้

รายการทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ยื่นนอกห้องชุด

1. ระเบียบของ กว้าง.....ยาว.....เนื้อที่.....
2. ที่จอดรถ จำนวน.....คัน หมายเลข..... (ถ้ามี)

ฯลฯ

ลงชื่อ

เจ้าพนักงานที่ดิน  
 ประทับตราประจำตำแหน่ง  
 วัน เดือน ปี

4. การจดทะเบียนที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางและการสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

กรณีอาคารชุดหลายอาคารมีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางแปลงเดิม และมีใช้แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารชุดให้อุปถัมภ์ดังนี้

4.1 กรณีแต่ละอาคารจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมกัน ให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดแจ้งในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางทั้งฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522 โดยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด (ระบุชื่ออาคารชุดทั้งหมด) อาคารชุดละ.....ส่วน ใน.....ส่วน" และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับ เสร็จแล้วให้เก็บโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าว รวมไว้ในเรื่องราวการ จดทะเบียนอาคารชุดรายแรกสุด

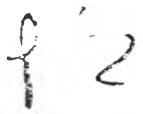
4.2 กรณีแต่ละอาคารจดทะเบียนอาคารชุดไม่พร้อมกัน ให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดแจ้งในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินฉบับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางทั้งฉบับเจ้าของ ที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราช บัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บางส่วน โดยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด.....จำนวน .....ส่วน ใน.....ส่วน" และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับ หากภายหลังมีการจดทะเบียนอาคารชุดใดให้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินทรัพย์สินส่วนกลาง แปลงนี้ ก็ให้ปฏิบัติตามนี้ดังกล่าวก่อนที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางจะอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราช บัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ทั้งแปลง

- 4 -

4.3 การสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกรณีดังกล่าว ไม่ต้องระบุ  
เครื่องหมายโฉนดที่ดินและเนื้อที่ที่ดินที่จดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางลงใน อ.ช.2 ด้วย  
เพราะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละห้องชุดย่อมเป็นไปตามอัตราส่วนที่ระบุใน  
อ.ช.2 อยู่แล้วไม่ว่าทรัพย์สินส่วนกลางจะมีจำนวนเท่าใด กรณีนี้จึงต้องระบุใน อ.ช.2  
เฉพาะโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายณัฏฐ์ อินทรปาน)  
อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. 2223271



ที่ มท 0605/ว 15713

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท 10200

5 มิถุนายน 2539

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- อ้างถึง 1. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2523 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2523  
2. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/ว 14126 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2536

เนื่องจากระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2523 ข้อ 6 ได้กำหนดเกี่ยวกับการไปตรวจสภาพที่ดินและอาคารของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดเท่านั้น ไม่ได้กำหนดว่าจะต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัด และคำนวณเนื้อที่ห้องชุดจากถาวรรังวัดแต่อย่างใด ประกอบกับตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 นิยามคำว่า "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า "ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย" และ "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายความว่า "หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง" จึงเห็นควรวางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการคำนวณเนื้อที่และการจดทะเบียนผังส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ไว้ให้ชัดเจนโดยให้หลักเกณฑ์การรังวัดตรวจสอบห้องชุด การขึ้นแผนที่และการคำนวณเนื้อที่ห้องชุด และการจดทะเบียนรายการทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุดตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0605/ว 14126 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2536 และให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

1. การคำนวณเนื้อที่ ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว ตามข้อ 8 แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2523 และให้คิดเฉพาะที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนที่เกี่ยวกับผนังและความสูงของห้องชุดให้ถือหลักเกณฑ์ดังนี้

- ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่ยื่นน้ำหนักจากชั้นบน ถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ตก เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

- ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที  
รับน้ำหนักจากชั้นบน เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น ให้คิดค่าวางเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวม  
เป็นเนื้อที่ห้องชุด

- ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่องล้าไปในอากาศ  
ซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกัน  
ความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ให้ค่าวางเนื้อที่ของห้องชุด

- ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจาก  
ชั้นชั้นล่างสุดของห้องชุด ขึ้นไปจนถึงเพดานชั้นบนสุด

2. การเขียนแผนผังและเนื้อที่

2.1 การเขียนแผนผังในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ให้เขียนรูป  
ส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด โดยแสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้าน  
ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ข้อ 13 บรรทัดท้าย ในกรณีห้องชุด  
มีหลายระดับให้แสดงแผนผังไว้ทุกระดับ และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในแผนผังแต่ละรูป  
สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ ให้แสดงแผนผังและระบุค่าว่า  
ระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ กำกับแผนผังด้วย

2.2 จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่วาง  
ทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดศูนัยม 2 ด้านหนึ่ง กรณีจุดศูนัยมด้านหนึ่งที่มี  
จำนวนตั้งแต่ 5 ชั้นไป ให้ปัดชั้นไป 1 เพิ่มให้จุดศูนัยมด้านหนึ่งที่สอง ถ้าต่ำกว่า 5 ให้ปัดทั้ง

2.3 มาตราส่วนแผนผังทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดแจ้งเจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ



(นายปริญญา ภาคศรีชัย)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. (02) 2223271

โทร. โทร (02) 2220515



# ค่านนทา

ที่ มท 0605/ว.01960



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท 10200

24 มกราคม 2539

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่า ปัจจุบันนี้ในการจดทะเบียนอาคารชุด สำนักงานที่ดิน จะรับคำขอและดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ให้ก็ต่อเมื่อได้มีประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุดนั้นแล้ว ทำให้การจดทะเบียนอาคารชุดและการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดล่าช้า ทำให้ผู้ประกอบการและผู้ซื้อห้องชุดได้รับความเดือดร้อน

กรมที่ดินจึงขอความร่วมมือ เข้าใจ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกันว่า เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำดำเนินการตรวจสอบพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ตามกฎหมายและระเบียบโดยเร็ว โดยไม่ต้องรอการดำเนินการเรื่องการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายปริญญา นาคฉัตรีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. (02) 2223271

โทรสาร (02) 2220518

ที่ นร 0601/1466

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
ท่าช้างวังหน้า กรุงเทพฯ 10200

3๗ ธันวาคม 2536

กองความลับ  
วันที่ .....  
วันที่ .....

เรื่อง ปัญหาการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เรียน กษัตริย์กรมที่ดิน

อ้างอิง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ถ้อยคำขอ ที่ นร 0601/บ 7219  
ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2536

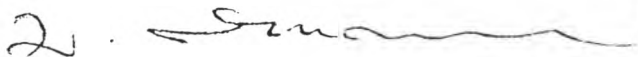
สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึก เรื่อง การจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นอาคารชุดหนึ่ง  
อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้กรมที่ดิน  
จัดตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเรื่องที่มีการจดทะเบียนให้สำนักงาน  
คณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายว่า การนำอาคารหลายอาคาร  
จดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดจะกระทำได้อหรือไม่ ดังความแจ้งอยู่แล้วนั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 2) ได้พิจารณา  
ปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้ว เห็นว่า เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด  
พ.ศ. 2522 บัญญัติว่าการจดทะเบียนอาคารชุดจะทำได้เฉพาะอาคารหนึ่งอาคารเท่านั้น  
ยิ่งกว่านั้นกฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกด้วยความในพระราชบัญญัติอาคารชุด  
พ.ศ. 2522 และระเบียบกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดแสดงว่าอาคารชุด  
อาจประกอบด้วยอาคารหลายอาคารได้ ดังนั้น การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคาร  
หลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือแปลงติดกันเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนี้  
ย่อมกระทำได้

รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้เสนอมาพร้อมหนังสือนี้  
และในการพิจารณาเรื่องนี้มีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและการเคหะแห่งชาติ)  
เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริง อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณา  
ไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว  
จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายไมตรี ต้นเข็มทรัพย์)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โทร. 2220206-9

โทรสาร 2241401

2263611-2

## บันทึก

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุด  
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

การเคหะแห่งชาติได้มีหนังสือ ที่ มท 5604/2144 ลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2536 ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า การเคหะแห่งชาติเป็น  
รัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงมหาดไทย จัดตั้งขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316  
ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 มีวัตถุประสงค์ประการหนึ่ง เพื่อจัดสรรที่อยู่อาศัยให้  
ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ ซึ่งในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว  
การเคหะแห่งชาติได้จัดที่อยู่อาศัยบางโครงการในลักษณะอาคารชุดโดยได้ออกแบบวางผัง  
สาธารณูปโภคต่าง ๆ และทรัพย์สินส่วนกลางรวมไว้ด้วยกันในระหว่างอาคารหลายอาคาร  
ซึ่งอาคารแต่ละอาคารจะประกอบด้วยห้องพักอาศัยจำนวนหลายหน่วย ทั้งนี้ โดยกำหนด  
ให้กลุ่มอาคารในลักษณะเดียวกันนั้นรวมกันเป็นหนึ่งอาคารชุด เพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่าย  
ในการก่อสร้างและให้ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มอาคารสามารถเฉลี่ยภาระค่าใช้จ่ายในการดูแล  
บริหารอาคารชุดได้ถูกต้องตามเป้าหมายของการจัดทำโครงการลักษณะนี้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์  
ที่จะช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางให้สามารถมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้  
ทั้งนี้ การก่อสร้างอาคารชุดในลักษณะดังกล่าว การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการมาแล้ว  
หลายโครงการ และในบางโครงการได้นำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว

ต่อมากรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท 0605/ว 16997 ลงวันที่ 29 มิถุนายน  
2535 แจ้งต่อผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดว่า การนำอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลายหลัง  
มาจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดไม่อาจกระทำได้ จึงมีผลกระทบต่อโครงการของ  
การเคหะแห่งชาติ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วซึ่งจะต้องดำเนินการรังวัดแบ่งแยก  
ที่ดินใหม่ให้เป็นที่ดินหนึ่งแปลงต่อหนึ่งอาคาร และโครงการในอนาคตซึ่งจะต้องมีค่าใช้จ่าย  
ต้นทุนในโครงการสูงขึ้น เพราะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละ  
อาคาร ทำให้เป็นภาระของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง การเคหะแห่งชาติได้

มีหนังสือขอให้กรมที่ดินผ่อนผันให้การเคหะแห่งชาติ แต่กรมที่ดินแจ้งว่าไม่สามารถผ่อนผันได้ การเคหะแห่งชาติจึงได้มีหนังสือถึงกระทรวงมหาดไทยขอให้ทบทุนเรื่องดังกล่าวโดยขอความเห็นจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ปลัดกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติหรือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อให้ได้ข้อยุติและถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป

การเคหะแห่งชาติจึงขอหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาในประเด็นข้อกฎหมายว่า กรณีการนำอาคารหลายอาคารจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดจะกระทำได้หรือไม่ และในกรณีที่ยกกฎหมายมิได้กำหนดไว้ชัดเจน กรมที่ดินจะสามารถวางแนวปฏิบัติประการใดได้หรือไม่

ในการพิจารณาปัญหาดังกล่าวคณะกรรมการกฤษฎีกา กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ 2) ได้เชิญผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและการเคหะแห่งชาติ) ไปชี้แจงข้อเท็จจริง ซึ่งผู้แทนการเคหะแห่งชาติชี้แจงว่า การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดสรรที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในลักษณะอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ประการหนึ่งของการเคหะแห่งชาติมาตั้งแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ และการเคหะแห่งชาติมีความเข้าใจตลอดมาว่าตามกฎหมายดังกล่าวอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดประกอบด้วยอาคารหลายอาคารได้ โดยในทางปฏิบัติก็ได้ดำเนินการในลักษณะนี้ และได้รับอนุญาตจากกรมที่ดินให้จดทะเบียนอาคารชุดที่ประกอบด้วยอาคารหลายอาคารมาแล้วหลายโครงการ เช่น โครงการนิปูพัฒนา ซึ่งประกอบด้วยอาคาร 3 อาคาร มีที่อยู่อาศัย 410 หน่วย จดทะเบียนเป็นอาคารชุดเมื่อ พ.ศ. 2529 และโครงการบางบัวซึ่งประกอบด้วยอาคาร 7 อาคาร มีที่อยู่อาศัย 684 หน่วย จดทะเบียนเป็นอาคารชุดเมื่อ พ.ศ. 2532 เป็นต้น นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติเห็นว่าไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะต้องมีอาคารเพียงอาคารเดียว และตามกฎหมายอาคารชุดของต่างประเทศซึ่งประเทศไทยใช้เป็นแบบอย่างในการสกร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คือ กฎหมายของประเทศฝรั่งเศส (Loi No.65-557 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม ค.ศ. 1965) ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะประกอบด้วย

"อาคาร" หรือ "กลุ่มอาคาร" ก็ได้ ซึ่งแสดงว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะมีอาคารหลายอาคารก็ได้ การเคหะแห่งชาติจึงมีความเห็นว่า การวางแผนปฏิบัติของกรมที่ดินที่กำหนดให้การจดทะเบียนเป็นอาคารชุดต้องมีอาคารเพียงหนึ่งอาคารต่อหนึ่งอาคารชุดนั้นไม่น่าจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดระบบกรรมสิทธิ์แตกต่างไปจากที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมุ่งที่จะให้บุคคลที่อยู่รวมกันในอาคารเดียวกันสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของแต่ละบุคคลได้ รวมทั้งสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบริหารดูแลรักษาอาคารชุดให้เป็นสัดส่วนเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และมีได้มีบทบัญญัติห้ามการนำอาคารหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุด ดังนั้น ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์ให้มีอาคารหลายอาคารที่จัดสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางใช้ร่วมกันรวมเป็นอาคารชุดเดียวกันก็น่าจะกระทำได้ ดังเช่นที่กรมที่ดินได้เคยปฏิบัติรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดมาแล้ว

ผู้แทนกรมที่ดินชี้แจงว่า กรมที่ดินเห็นว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างไปจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเป็นการจัดระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารซึ่งประกอบด้วยห้องชุดหลายห้องชุด มีผู้ถือกรรมสิทธิ์แยกกันและมีส่วนของอาคารที่ไม่ใช่ห้องชุดและที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน อาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจึงมีอาคารเพียงหนึ่งอาคาร ในกรณีของอาคารหลายอาคารที่สร้างบนที่ดินซึ่งสามารถแยกกรรมสิทธิ์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรมที่ดินจะไม่รับจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุด แต่สามารถแยกจดทะเบียนเป็นหลายอาคารชุดได้ ทั้งนี้ โดยกรมที่ดินได้พิจารณานิยามของคำว่า "อาคารชุด" ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติดังกล่าวซึ่งระบุว่า "... โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองตามความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น

เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตน แยกจากกันเป็นสัดส่วน..." แล้วเห็นว่า หากสามารถจัดระบบกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้แล้วย่อมไม่เข้าลักษณะอาคารชุด ดังนั้นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดจะมีอาคารเพียงอาคารเดียว นอกจากนี้ หากแปลความว่าอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดมีหลายอาคารได้แล้วจะมีการเลียงบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวโดยการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และมีเงื่อนไขการจำหน่ายว่าผู้ซื้อแต่ละรายต้องซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในอาคารและที่ดินได้ ซึ่งขัดเจตนารมณ์ของกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์เฉพาะในห้องชุดบางส่วนในอาคารชุดเท่านั้น และการยอมให้จดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นหนึ่งอาคารชุดในลักษณะนี้ยังจะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515) ซึ่งบังคับให้การจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินและต้องจัดสร้างสาธารณูปโภคในที่ดินด้วยกรรมที่ดินจึงไม่รับจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นหนึ่งอาคารชุด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 2) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวข้างต้นประกอบกับคำชี้แจงของสำนักงานกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและการเคหะแห่งชาติ) แล้ว มีความเห็นว่าอาคารซึ่งจะได้ชื่อว่าเป็น "อาคารชุด" ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะต้องเป็นอาคารที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วและตั้งอยู่บนที่ดินที่มีโฉนดและได้จดทะเบียนที่ดินและอาคารให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เมื่อได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว กฎหมายจะให้สิทธิบุคคลแต่ละคนสามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารหลังเดียวกันออกเป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละส่วนนั้นประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทด้วยกันคือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุดแต่ละห้องชุดและอาจรวมถึงสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้แก่เจ้าของห้องชุดแต่ละราย หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางอันได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด เช่น โครงสร้างตัวอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ปลูกสร้างอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น บันได ระเบียง กั้นสาด ลาดฟ้า ฯลฯ

เมื่อเจ้าของโครงการได้จดทะเบียนอาคารชุดและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว ถ้าประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดจะต้องจัดให้มีองค์การหนึ่งเพื่อดูแลจัดการรักษาทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งเรียกว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" โดยขอจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และจะต้องมีผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด การดำเนินงานของผู้จัดการหรือนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด และเจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะต้องคณะกรรมการอันมาชุดหนึ่งโดยเลือกจากเจ้าของห้องชุดด้วยกันเองจำนวนไม่เกิน 9 คน เพื่อกำหนดที่ควบคุมดูแลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ เมื่อได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดครบถ้วนแล้ว อาคารชุดหนึ่งนั้นจะตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กล่าวคือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละฉบับจะมีค่าเท่ากับโฉนดสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกประเภทได้ เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน และมีบทบัญญัติว่าด้วยการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน การเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันเพื่อการบริหารส่วนรวมและค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับตัวโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องหยุดใช้ชั่วคราว โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องบันทึกไว้ในโฉนดและเก็บโฉนดต้นฉบับนั้นไว้ตราบเท่าที่อาคารดังกล่าวยังเป็นอาคารชุด จนกว่าจะมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดจึงจะนำโฉนดเดิมมาใช้ตามปกติต่อไป

จากลักษณะของอาคารชุดดังกล่าวมาข้างต้น และเมื่อได้ตรวจดูบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยตลอดแล้วปรากฏว่า

(ก) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารชุด ไม่มีมาตราใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้อย่างชัดเจนแจ้งว่า การจดทะเบียนอาคารชุดจะจัดได้เฉพาะอาคารหนึ่งอาคารเท่านั้น ยิ่งกว่านั้น กฎกระทรวง (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติ



ความที่ทำให้เข้าใจได้ว่าอาจจดทะเบียนอาคารชุดหลายอาคารชุดได้ดังปรากฏตามข้อ 2 (2) ซึ่งบัญญัติความว่า "แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน ..." และในแบบคำขอจดทะเบียนอาคารชุดก็ยังมีข้อความที่สนับสนุนว่าจะจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารก็ได้ดังปรากฏตาม 4. ว่า "ในที่ดินดังกล่าวใน 2. และ 3. มีอาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน...หลัง" และตาม 6.(2) ที่ว่า "แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลังและสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน ....." และในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ก็มีข้อความที่สนับสนุนว่าในการจดทะเบียนอาคารชุดอาจมีอาคารหลายอาคารก็ได้ดังเช่นในบัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จะปรากฏข้อความว่า

ที่อาคารชุด.....

อาคารหลังที่	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง ของแต่ละห้องชุด	หมายเหตุ

คำว่า "อาคารซึ่งบ้านเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน...หลัง" ในแบบคำขอจดทะเบียนและ "อาคารหลังที่" ในช่องแยกแสดงให้เห็นว่าจะมีอาคารหลายอาคารก็ได้ แต่ละอาคารจะมีที่ขึ้นและที่ห้องก็ได้

(ข) ในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่เป็นอุปสรรคแก่การจดทะเบียนอาคารชุดหลายอาคาร มาตรา 18 ได้บัญญัติไว้ว่า "เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ"

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14"

ในเบื้องต้นนี้เข้าใจว่าผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ (เจ้าของโครงการผู้จดทะเบียนอาคารชุด) และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทีละชุด เป็นครั้งแรก (ผู้ซื้อเองชุดคนแรกหรือว่ามีผู้ซื้อหลายคนหมายถึงผู้ซื้อกลุ่มแรก) ต้องร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และในการยื่นคำขอดังกล่าวจะต้องยื่นสำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนด้วย

ดังนั้น เจ้าของอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารจะต้องตราข้อบังคับในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้สอดคล้องกับสภาพของจำนวนอาคารที่มีอยู่ในที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โดยเงาะอาคารแต่ละอาคารซึ่งมีขนาดไม่เท่ากันหรือสภาพของอาคารแตกต่างกันในด้านคุณภาพและราคา กล่าวคือ จะต้องกำหนดให้เจ้าของห้องชุดทุกอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดินที่จดทะเบียน เป็นอาคารชุดร่วมรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับสถานที่ที่มีไว้เพื่อให้บริการส่วนรวม เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา ห้องเล่นกีฬาในร่ม ค่าใช้จ่ายสำหรับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลานจอดรถ สวนดอกไม้ และค่าใช้จ่ายสำหรับเครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เสาไฟฟ้า โคมไฟ เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น และจะต้องแยกกำหนดไว้ในข้อบังคับให้ชัดเจนว่าเจ้าของห้องชุดแต่ละ

อาคารต้องรับผิดชอบในส่วนต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารซึ่งตนเป็นเจ้าของร่วมกันและกฎหมายกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยใช้คำว่า "ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด" เช่น ฐานรากของอาคาร เสา หลังคา ฝ้าเพดาน บันไดชั้นลงไปสู่อาคารทุกชั้น ลิฟต์ของอาคารแต่ละหลัง

จากบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 รวมทั้งกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และระเบียบของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวมาข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 2) จึงมีความเห็นว่าการจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือโฉนดฉบับเดียวเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนั้น ย่อมกระทำได้

(นายไมตรี ต้นเข็มพันธ์)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กันยายน 2536

### ประวัติผู้เขียน

นายรัชชัย พุสุวรรณประทีป เกิดวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ.2507 ที่จังหวัดลพบุรี สำเร็จการศึกษา นิติศาสตร์บัณฑิต จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2528, เนติบัณฑิตไทย สมัยที่ 42 และประกาศนียบัตรกฎหมายธุรกิจ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2538 ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง นักวิชาการที่ดิน 5 สังกัดฝ่ายพัฒนาธุรกิจที่ดินและ อาคารชุด กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

