

คำอธิบายกฎหมายอาการชุด
ตามพระราชบัญญัติอาการชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติอาการชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

หากมีข้อสงสัยขอคำแนะนำได้ที่เบอร์โทรศัพท์
โทร. 0-2141-5803-04, 0-2141-5517-18

www.dol.go.th/estate

คำนำ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายเฉพาะที่ใช้บังคับกับอาคารชุด มีผู้เกี่ยวข้องที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายดังกล่าวหลายฝ่าย อาทิเช่น พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ประกอบการ เจ้าของห้องชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น

ปัจจุบัน หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 เป็นต้นมาหลายประการ ได้แก่ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการในอาคารชุด ซึ่งเป็นปัญหาส่วนใหญ่ของการพิพาทหรือร้องเรียนที่เกิดขึ้น นอกจากนี้หลักเกณฑ์ที่มีการแก้ไขค่อนข้างมากและมีผลกระทบต่อการบริหารจัดการในอาคารชุด คือ หลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดเกี่ยวกับเรื่องผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตลอดจนวิธีการเรียกประชุมไว้ในตัวบทกฎหมาย

เพื่อให้สะดวกต่อการทำความเข้าใจและไม่สับสนในเจตนารมณ์ของกฎหมาย กรมที่ดินในฐานะเป็นผู้กำกับดูแลการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุด จึงได้มอบหมายให้นายสุรสิทธิ์ สหศาสตร์มรังษี ที่ปรึกษาด้านภารกิจเกี่ยวกับการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสือเล่มนี้ขึ้น เพื่อใช้เป็นคู่มือในการปฏิบัติงานสำหรับเจ้าหน้าที่และผู้เกี่ยวข้องในการเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการใน

อาคารชุดให้ดียิ่งขึ้น โดยจะมีส่วนช่วยลดปัญหาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในการบริหารอาคารชุดต่าง ๆ อีกทางหนึ่ง ซึ่งจะส่งผลทุกคนอยู่ร่วมกันในอาคารชุดอย่างมีสงบสุข ตลอดจนเป็นการเผยแพร่แก่ประชาชนทั่วไปที่สนใจได้ศึกษาค้นคว้าให้เกิดความรู้ความเข้าใจเพิ่มเติมยิ่งขึ้นด้วย

ด้วยความปรารถนาดี

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

หนังสืออธิบายกฎหมายอาคารชุดเล่มนี้ เขียนขึ้นโดย นายสุรสิทธิ์ สหธรรมรังษี ที่ปรึกษาด้านภารกิจเกี่ยวกับการส่งเสริม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เหมาะสำหรับการนำไปใช้เป็นคู่มือในการปฏิบัติงาน ของเจ้าหน้าที่และผู้เกี่ยวข้องได้เป็นอย่างดี จะมีส่วนช่วยในการแก้ไขและ ลดปัญหาข้อร้องเรียนที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดหมดไป หรือลดลงเหลือน้อยที่สุด ซึ่งจะส่งผลให้การอยู่ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยใน อาคารชุดเป็นไปด้วยความเรียบร้อย สงบ ร่มเย็น ทุกคนเข้าใจและปรับตัว เพื่อจะอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข สมเจตนารมณ์ของกฎหมายทุกประการ

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในฐานะเป็นหน่วยงาน ภายในกรมที่ดิน ที่มีหน้าที่กำกับดูแลการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุด โดยตรง ต้องขอขอบคุณ นายสุรสิทธิ์ สหธรรมรังษี ไว้ ณ ที่นี้ด้วย

(นายธนู พิมพรรณ)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรมที่ดิน

สารบัญ

	หน้า		หน้า
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดที่ควรทราบ			
* ความหมายของคำบางคำ	1	* การจดทะเบียนอาคารชุด	54
* คำวิเคราะห์ศัพท์	1	* การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	63
* การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	11	* การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	67
* การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดชั้นใหม่	13	* การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าว	69
* การเพิกถอนหรือแก้ไขกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด	14	* การยกเลิกอาคารชุด	72
* การประชุมใหญ่	19	* บทกำหนดโทษ	76
* การประชุมใหญ่สามัญ	19	* ภาคผนวก	
* การประชุมใหญ่วิสามัญ	20	* ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๑๒๐๘ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๗	79
* คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	28	เรื่อง การขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม	
* ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	34	* ที่ มท 0517.3/ว 15166 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2553	82
* พนักงานเจ้าหน้าที่	40	เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด	
* ค่าใช้จ่ายในอาคารชุด	45		
* (ก) ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18	45		
* (ข) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด	47		
ตามมาตรา 40			
* การออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้	50		
* หนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เป็นบุริมสิทธิ	51		
* การใช้พื้นที่ของอาคารชุด	53		

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดที่ควรทราบ

- 2 -

ความหมายของคำบางคำ

คำว่า “อาคาร” ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2525 หมายถึง เรือน โรง สิ่งก่อสร้างขึ้นที่มีลักษณะคล้ายคลึงเช่นนี้

คำว่า “อาคาร” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้าสำนักงานและสิ่งที

คำวิเคราะห์ศัพท์

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้คำวิเคราะห์ศัพท์เกี่ยวกับคำบางคำที่ควรทราบไว้ ดังนี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

คำอธิบาย

อาคารในที่นี้ จะสูงกี่ชั้นก็ได้ หลายอาคาร สามารถนำมาจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดได้ แต่ในอาคารนั้นจะต้องสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย

1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property)
2. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property)

ดังนั้น หากอาคารใดไม่สามารถแยกทรัพย์สินออกเป็นสองประเภทดังกล่าว ก็ไม่เข้าลักษณะที่เป็นอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 32 กำหนดให้อาคารชุดเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ดังนั้น การเปิดใช้อาคารจึงต้องได้รับหนังสือรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (อ.6) ก่อน และตามกฎหมายกระทรวง (ฉบับที่ 48) พ.ศ. 2540 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้ความหมายของอาคารชุดไว้ว่า

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

การจะให้อาคารใดมีผลเป็นอาคารชุดและตกอยู่ภายใต้การบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะต้องมีการนำอาคารนั้นมาจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งมีวิธีดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 6-11

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

คำอธิบาย

ทรัพย์สินส่วนบุคคลแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ

1. ห้องชุดซึ่งเป็นส่วนของห้องชุดที่แยกจากการถือกรรมสิทธิ์ออกให้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ซึ่งในห้องชุดนั้นทรัพย์สินบางประเภท

จะมีกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนให้เป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล อาทิเช่น มาตรา 13 วรรคสอง ได้บัญญัติให้พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของห้องชุดนั้น เว้นแต่ผนังกันห้องที่ทำหน้าที่รับน้ำหนัก ถือเป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด ตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 15 (3)

2. สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับทำสวนหย่อมส่วนของสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินนั้น ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันเป็นอันเดียวกับห้องชุดอาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้ ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในคำขอจดทะเบียนห้องชุด (มาตรา 6 (3))

ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถทำการจำหน่ายโอนให้เช่าหรือก่อให้เกิดภาระคิดพันใด ๆ ก็ได้ แต่อาจถูกจำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน ดังนี้

1. จะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารมิได้ (ตามมาตรา 13 วรรค 3)

2. ห้ามกระทำการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

3. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่สามารถแบ่งแยกได้ (ตามมาตรา 12)

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

คำอธิบาย

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุดเพราะถ้าเป็นห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมซึ่งตามมาตรา 15 ได้กำหนดให้ถือว่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง คือ

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกัน

ความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

(10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

นอกจากนี้ ตามมาตรา 32 (5) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดต้องระบุทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามีด้วย ดังนั้น อาคารชุดที่จดทะเบียนไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ถ้ามีทรัพย์สินที่ต้องการให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายแล้ว ต้องระบุทรัพย์สินดังกล่าวไว้ในข้อบังคับด้วย (มาตรา 32(5))

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้ปรับปรุงแก้ไขมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ใหม่ โดยได้ตัดความใน (5) ออกทั้งหมด การจดทะเบียนอาคารชุดหลังจากที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ใช้บังคับในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่ต้องระบุทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมาย (ถ้ามี) แต่อย่างไร หากประสงค์จะให้ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายแล้ว ให้ระบุไว้ในหลักฐานประกอบการจดทะเบียนอาคารชุด (ตามมาตรา 6 (3))

สำหรับทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้มาหลังจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ควรหมายเหตุเพิ่มเติมไว้ในหลักฐานในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดด้วย

มาตรา 14 อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

คำอธิบาย

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม อาจมีไม่เท่ากันทุกคน แต่ละคนจะมีอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) กล่าวคือ ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ใช้บังคับ คือ วันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 กรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดคิดจากอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด แต่หลังจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) ใช้บังคับแล้วกฎหมายได้เปลี่ยนหลักเกณฑ์ใหม่โดยกำหนดให้อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

อย่างไรก็ตามอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ใช้บังคับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุด แต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดเหมือนเดิมไม่ต้องแก้ไขแต่อย่างไรเนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 31 ได้บัญญัติไว้มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด

(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป สำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับ

กรณีการแก้ไขอัตราส่วนทรัพย์สินส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จะใช้มติที่ประชุมเจ้าของร่วมแก้ไขไม่ได้ จะดำเนินการแก้ไขได้ต่อเมื่อปรากฏว่ามีการออกห้องชุดไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือผิดพลาดโดยอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร อธิปไตยกรรมที่ดินหรือรองอธิปไตยที่อธิปไตยกรรมที่ดินมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจสั่งแก้ไข ถ้าอาคารชุดตั้งอยู่ต่างจังหวัด ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจสั่งแก้ไข (มาตรา 24 และความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 1060/842 ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2534)

มาตรา 16 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะถูกฟ้องให้แบ่งแยก บังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้

คำอธิบาย

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกคิดไปพร้อมกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลเสมอ”

มาตรา 17 บัญญัติว่า “การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ”

คำอธิบาย

เจ้าของร่วมทุกคนมีสิทธิในการใช้สอยในทรัพย์สินส่วนกลางได้ ภายใต้ข้อจำกัด เช่น ต้องใช้สิทธิให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของทรัพย์สินและไม่ขัดขวางการใช้สิทธิของเจ้าของร่วมรายอื่น และเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ๆ ด้วย นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

คำอธิบาย

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ตามแผนผังอาคารชุดเมื่อได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว โดยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังนี้

1. ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
2. ที่ตั้ง เนื้อที่ แผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง

3. อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง
4. ชื่อและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
5. สารบัญญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
6. ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
7. ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับมอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก โดยฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานฯ จะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ในกรณีที่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด หรือที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ดิดการจํานองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด ให้ยกรายการจํานองในโฉนดที่ดินมาจดแจ้งในสารบัญญจดทะเบียนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ห้องชุดนี้รับภาระหนี้ตามสัญญาจํานอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นจำนวนเงิน.....(.....)” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

การเขียนแผนที่และคำนวณเนื้อที่ห้องชุด และการจดทะเบียนรายการทรัพย์สินบุคคลนอกห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินด่วนมากที่ มท 0605/ว.15713 ลงวันที่ 5 มิถุนายน 2539 ดังนี้

1. การคำนวณเนื้อที่ ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้ตรวจสอบแล้วตาม ข้อ 6 แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523

และให้คิดเฉพาะที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนที่เกี่ยวกับผนังและความสูงของห้องชุดให้ถือหลักเกณฑ์ดังนี้

- ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน ถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย
- ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์สินกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดนั้นให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด
- ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่วงล้ำไปในอากาศซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นทรัพย์สินกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด
- ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากพื้นชั้นล่างสุดของห้องชุด ขึ้นไปจนถึงเพดานชั้นบนสุด

2. การเขียนแผนผังและเนื้อที่

2.1 การเขียนแผนผังในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ให้เขียนรูปส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด โดยแสดงในทางราบและลงระยะกำกับไว้ทุกด้านตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ข้อ 13 วรรคท้าย ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับให้แสดงแผนผังและระบุคำว่า ระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ กำกับแผนผังด้วย

2.2 จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม 2 ตำแหน่ง กรณี

จุดศัณยฆตำแหน่งที่สามมีจำนวนตั้งแต่ 5 ขึ้นไป ให้ปิดขึ้นไป 1 เพิ่มให้จุดศัณยฆตำแหน่งที่สอง ถ้าต่ำกว่า 5 ให้ปิดทิ้ง

2.3 มาตราส่วนแผนผังทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มาตรา 25 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

มาตรา 26 ในกรณีที่มีการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 24 หรือ มาตรา 25 แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

คำอธิบาย

ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญเจ้าของห้องชุดสามารถยื่นคำขอออกใบแทนได้ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แล้ว กฎหมายกำหนดให้หนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะเป็นอย่างอื่น (การปฏิบัติให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับการออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม)

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมี 5 กรณี คือ

1. ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย ให้เจ้าของห้องชุดยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยนำพยานหลักฐานมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศให้บุคคลทั่วไปทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ที่ว่าการเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ และที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่ และ ณ ที่ห้องชุดนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนด และนำพยานหลักฐานมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วส่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดให้ออกใบแทนได้ตามคำขอ

2. ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุด ถ้าเจ้าของห้องชุดนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมามอบและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดินที่ตั้งห้องชุด ลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ปรากฏอยู่และสามารถทำการตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ แต่ถ้าขาดสาระสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (1) มาใช้บังคับ

3. ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเพื่อดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (1) โดยอนุโลม

4. ในกรณีอธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าวตามมาตรา 19 แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแล้วชำรุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (1) หรือ (2) โดยอนุโลม

5. ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญญสำหรับจดทะเบียน แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแล้วชำรุด ให้ออกใบแทนตามฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งและในสารบัญญสำหรับจดทะเบียนให้ระบุนวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม

สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบัญญสำหรับจดทะเบียนให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว” พร้อมทั้งระบุนวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้

การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดขึ้นใหม่

มาตรา 27 ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม

คำอธิบาย

ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้จัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่โดยอนุโลม ปฏิบัติเช่นเดียวกับการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

การเพิกถอนหรือแก้ไขกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

มาตรา 24 เมื่อปรากฏว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญญสำหรับจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้ แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน เพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่ง พิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่มีศาลพิพากษาหรือคำสั่งที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

คำอธิบาย

ถ้าปรากฏว่าได้มีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ คือ ในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมายในต่างจังหวัด ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย มีอำนาจสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้แล้วแต่กรณี แต่ถ้ามีคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินสามารถดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551)

มาตรา 12 กรรมสิทธิ์ในห้องชุดแบ่งแยกมิได้

คำอธิบาย

ห้องชุดอาจมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนได้ แต่แบ่งแยกกรรมสิทธิ์ออกจากกันไม่ได้ ซึ่งแตกต่างกับการถือกรรมสิทธิ์

รวมในที่ดินสามารถรังวัดแบ่งแยกออกเป็นส่วน ๆ ของแต่ละคนได้ ซึ่งเรียกว่า “แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม”

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

คำอธิบาย

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการรวบรวมนิติบุคคลอาคารชุดไว้ ประกอบกับกฎหมายได้ให้ความหมายของคำว่า เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด จึงสรุปได้ว่า เจตนาของกฎหมายไม่ต้องการให้มีการรวบรวมนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งแตกต่างกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่กฎหมายบัญญัติให้สามารถจดทะเบียนรวบรวมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

คำอธิบาย

ตามมาตรา 32 บัญญัติไว้ว่า ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33

- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
 - (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
 - (5) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (6) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
 - (7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
 - (8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
 - (9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ประเด็นที่จะต้องคำนึงถึงคือข้อบังคับจะมีสาระสำคัญน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 32 ไม่ได้แต่มากกว่าได้ แต่ทั้งนี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดหากขัดหรือแย้งไม่มีผลบังคับ ต้องบังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุดแทน (มาตรา 3)

เนื่องจากตามมาตรา 36 วรรคท้าย ได้บัญญัติให้ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49(2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ดังนั้น ในข้อบังคับ

ของนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากจะมีสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามมาตรา 32 ควรต้องระบุเรื่องเวลาการปฏิบัติงานของผู้จัดการตลอดจนกิจการที่ผู้จัดการสามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนไว้ด้วย เพื่อไม่ให้มีปัญหาในทางปฏิบัติ

นอกจากนี้ กฎหมายยังกำหนดให้การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับ ผู้จัดการต้องนำมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ หากฝ่าฝืนมีโทษตามมาตรา 69 คือต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ในกรณีที่ผู้จัดการนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไปจดทะเบียนแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับหลังสามสิบวัน มติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมยังมีผลใช้บังคับได้อยู่ เพียงแต่ผู้จัดการต้องถูกลงโทษดังกล่าว

ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2551 ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ใช้บังคับ (มาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551) กฎหมายไม่ได้กำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนแต่อย่างใด

การประชุมใหญ่

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี

คำอธิบาย

คำว่า “การประชุมใหญ่” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้บัญญัติความหมายไว้แต่อย่างใด เพิ่งมาให้ความหมายไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดเรื่องการประชุมใหญ่สามัญและการประชุมใหญ่วิสามัญไว้ดังนี้

การประชุมใหญ่สามัญ

มี 2 กรณี คือ

1. ตามมาตรา 42 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

นอกจากนี้กฎหมายยังได้กำหนดโทษไว้สำหรับผู้จัดการที่ฝ่าฝืนไม่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญภายในกำหนดเวลาหกเดือน คือต้องรับโทษตามมาตรา 69 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

2. ตามมาตรา 42/1 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณานุมัติงบดุล
- (2) พิจารณารายงานประจำปี
- (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ข้อสังเกต

กฎหมายไม่ได้กำหนดโทษไว้สำหรับคณะกรรมการที่ไม่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีแต่อย่างใด

การประชุมใหญ่วิสามัญ

ตามมาตรา 42/2 ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าวเจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มี

การประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

สิ่งที่เป็นสาระสำคัญส่วนหนึ่งของการประชุมใหญ่คือการเรียกประชุมและวิธีการประชุม ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติให้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้น แต่ละอาคารชุดจึงกำหนดเกี่ยวกับเรื่องการเรียกประชุมไว้แตกต่างกัน แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติไว้ในตัวพระราชบัญญัติ คือ

มาตรา 42/3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

มาตรา 43 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้

มาตรา 44 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา 45 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

มาตรา 46 เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง

คำอธิบาย

ขั้นตอนที่เกี่ยวเนื่องกับการประชุมใหญ่ อาทิเช่น องค์ประชุม, ผู้มีอำนาจเรียกประชุม, วิธีการเรียกประชุม ตลอดจนจำนวนคะแนนเสียงที่ถือเป็นมติของที่ประชุมใหญ่ ในแต่ละกรณีได้ถูกบัญญัติไว้ในกฎหมายตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ทั้งสิ้น ดังนั้น ผู้เกี่ยวข้องโดยเฉพาะพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำความเข้าใจในกฎหมายให้เข้าใจอย่างทอ้งแท้ เพราะถ้าการประชุมไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ย่อมมีผลทำให้มติที่ประชุมใหญ่ไม่ชอบไปด้วย

พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอ สืบเนื่องมาจาก มติที่ประชุมไม่ชอบนั้นด้วย

การประชุมใหญ่เป็นปัจจัยสำคัญในการบริหารจัดการในอาคารชุด ดังนั้น ผู้จัดการ, กรรมการ ตลอดจนเจ้าของร่วมในอาคารชุดต่าง ๆ จำเป็นต้องมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเช่นกัน มิฉะนั้นแล้ว จะมีผลกระทบต่อการบริหารจัดการในอาคารชุดนั้นได้ เพราะมติ ส่วนใหญ่ของที่ประชุมใหญ่ตามจำนวนที่กฎหมายกำหนดอาจไม่มีผล หากปรากฏว่า ขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมไม่เป็นไปตามที่กฎหมาย กำหนด อาทิเช่น การเรียกประชุม ได้จัดส่งระเบียบวาระการประชุม พร้อมรายละเอียดให้แก่เจ้าของร่วมไม่ถึงเจ็ดวัน เป็นต้น

มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่น ออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออก เสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้าง ของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็น นิติบุคคล

คำอธิบาย

มาตรานี้เป็นกรณีเจ้าของร่วมมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและ ออกเสียงในการประชุมแทน พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ก่อนข้างมากดังนี้

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติให้การมอบฉันทะ ต้องทำเป็นหนังสือและผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะได้ ครั้งหนึ่งเกินสามรายไม่ได้ แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 บัญญัติให้การมอบฉันทะต้องทำเป็นหนังสือ โดยผู้รับมอบฉันทะ คนหนึ่งจะรับมอบฉันทะได้ครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดไม่ได้ นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ยังกำหนดให้บุคคล ดังต่อไปนี้คือ กรรมการ คู่สมรสของกรรมการ พนักงานหรือลูกจ้างของ นิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด และพนักงาน หรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคลเป็นผู้รับมอบ ฉันทะไม่ได้ เพิ่มเติมจากเดิมห้ามเฉพาะผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มี ค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

คำอธิบาย

มาตรา 48 (3) เรื่องการอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ เดิมได้บัญญัติไว้ในมาตรา 48 (1) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต้องได้รับมติคะแนนเสียง

จากที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยมีวรรคสอง คือ ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหญ่ภายในสิบห้าวันนับแต่เรียกประชุมครั้งก่อนการประชุมครั้งใหม่นี้ ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้มาประชุม

สำหรับมาตรา 48 (1) (2) (4) (5) (6) (7) เป็นเรื่องที่เดิมบัญญัติไว้ในมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดให้มติดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยไม่มีวรรคสอง

เนื่องจากตามข้อเท็จจริงในอดีตที่ผ่านมา นิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่ไม่สามารถดำเนินการขอมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามที่กฎหมายกำหนด คือ สามในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ทำให้เป็นปัญหาอุปสรรคในการบริหารจัดการในอาคารชุด กฎหมายจึงได้ลดจำนวนมติดังกล่าวลงเหลือเพียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด และมีวรรคสองด้วย

มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

คำอธิบาย

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้นำเรื่องการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการและการกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน ไปบัญญัติไว้ในมาตรา 49 โดยบัญญัติให้มติดีเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยตัดข้อความตามวรรคสองของมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ออกพร้อมทั้งให้คงเรื่องการอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้าง ต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั่นเอง ไว้ในมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เช่นเดิม แต่เปลี่ยนจากเดิม (1) เป็น (2)

สรุปนับแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการต้องใช้मतัดคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยไม่มีวรรคสอง เว้นแต่เป็นกรณีการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการตามมาตรา 35/3 (6) ใช้मतัดคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยไม่มีวรรคสอง

คณะกรรมการ

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

คำอธิบาย

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 37 บัญญัติไว้ว่า “เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้

หมายความว่าอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ได้ ถ้าจัดให้มีจะจัดให้มีกี่คนก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน 9 คน

ต่อมาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 37 ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ดังนี้

มาตรา 37 ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้ง
กรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติ
หน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้แต่จะ
ดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมา
ดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีมติ

คำอธิบาย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติไว้แต่
เพียงว่า กรรมการนิติบุคคลให้แต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
ดังนั้น การแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จึงเป็นไปตามมติของ
ที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมตามมาตรา 44

สำหรับกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ใน
วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4)
ใช้บังคับให้ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
หรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่
แล้วแต่กรณี (ตามมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4)
พ.ศ. 2551)

มาตรา 37/1 บุคคลต่อไปนี้ผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่
เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
แล้วแต่กรณี
- (3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคล
เป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน
ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

คำอธิบาย

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้เปลี่ยนแปลง
ในเรื่องสิทธิของผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจากพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. 2522 บางประการ ดังนี้

1. กรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. 2522 บัญญัติให้ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล ซึ่งอาจมี
หลายคน มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการได้ทุกคน แต่ตามพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2522 บัญญัติให้ตัวแทนของนิติบุคคลเพียง
คนเดียวที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอาคารชุด

2. ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้แต่เพียงว่า
เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ
นิติบุคคลอาคารชุดได้ ดังนั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในห้องชุดซึ่งมีหลายคน

มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการทุกคน แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่า กรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมหลายคนให้สิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการได้จำนวนหนึ่งคนเท่านั้น

มาตรา 37/2 บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการหรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา 37/3 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระกรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 37/1 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2
- (4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 ให้พ้นจากตำแหน่ง

มาตรา 37/4 ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

มาตรา 37/5 ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการและในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา 37/6 การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”

มาตรา 38 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

คำอธิบาย

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๘ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกฎหมายไม่ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ไว้แต่อย่างใด แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติเรื่องอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการไว้ในมาตรา 38 โดยหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลตามมาตรา 38 (2) นั้น เป็นเครื่องมือของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อใช้แก้ไขปัญหากรณีไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามปกติเกินเจ็ดวัน ซึ่งมีผลกระทบต่อการบริหารจัดการในอาคารชุดเป็นอย่างยิ่งโดยเฉพาะไม่มีผู้ลงนามในหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ในกรณีที่เจ้าของร่วมขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

การปฏิบัติหน้าที่ ผู้จัดการของกรรมการดังกล่าว ไม่มีวาระการดำรงตำแหน่ง เนื่องจากกรณีนี้เป็นกรณีกรรมการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการเนื่องจากไม่มีผู้จัดการหรือมีผู้จัดการแต่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เกินกว่าเจ็ดวัน ดังนั้น ตราบใดที่ไม่มีผู้จัดการหรือมีแต่ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามเงื่อนไขที่กฎหมาย กรรมการคนดังกล่าวก็สามารถทำหน้าที่เป็นผู้จัดการไปได้เรื่อย ๆ และไม่ต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด เพราะไม่ใช่เป็นกรณีแต่งตั้งผู้จัดการ

กฎหมายได้กำหนดบทลงโทษสำหรับกรรมการนิติบุคคลไว้ดังนี้

กรณีประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37/5 คือ ไม่เรียกประชุมกรรมการภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่กรรมการตั้งแต่สองคนร้องขอให้เรียกประชุมกรรมการ และมาตรา 38(3) ไม่จัดให้มีการประชุมหนึ่งครั้งในทุกหกเดือน ต้องรับโทษตามมาตรา 70 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ผู้จัดการ

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

คำอธิบาย

การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่วาระการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของแต่ละนิติบุคคล

เนื่องจากพฤติกรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในอดีตที่ผ่านมาเป็นปัญหาอุปสรรคต่อการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยมีปริมาณข้อร้องเรียนมากเป็นลำดับต้น ๆ จนนำไปสู่การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการจัดตั้งอำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการไว้ในพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา 35/1 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น ในฐานะผู้จัดการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา 35/2 การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้าง ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา 35/3 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (2) ลาออก
- (3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- (4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1
- (5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวง ที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49
- (6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- (4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

คำอธิบาย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดโดยได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งนิติบุคคลไว้ในกฎหมายด้วย จึงจำเป็นต้องบัญญัติบทเฉพาะกาลไว้ให้ผู้จัดการซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดำรงตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีมติแต่งตั้งผู้จัดการขึ้นใหม่

นอกจากนี้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดโทษไว้สำหรับผู้จัดการดังต่อไปนี้

1. กรณีไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วน

ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง (มาตรา 68)

2. กรณีไม่จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง (มาตรา 68)

3. กรณีไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท (มาตรา 69)

4. กรณีไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องแต่งตั้งผู้จัดการไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท (มาตรา 69)

5. กรณีไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องแต่งตั้งกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท (มาตรา 69)

6. กรณีไม่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท (มาตรา 69)

7. อาจต้องถูกลงโทษตามมาตรา 71 ซึ่งเป็นบทกำหนดโทษสำหรับ นิติบุคคลอาคารชุดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และ มาตรา 38/3 ซึ่งหากไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่ามิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท (มาตรา 71 วรรคสอง)

โดยมาตรา 38/1, 38/2, 38/3 มีรายละเอียดดังนี้

มาตรา 38/1 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อย หนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของ นิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และ หนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มี ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา 38/2 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการ เสนองงบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวัน นัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา 38/3 ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของ นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้ออมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

พนักงานเจ้าหน้าที่

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 60/1 ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

- (1) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ซึ่แจ้งข้อเท็จจริงหรือทำ คำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสารบัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใด เพื่อ ประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้
- (2) เข้าไปในที่ดินและอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือ ที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถาม

ข้อเท็จจริงตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(3) อายัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (2) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา 60/2 ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา 60/3 ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

คำอธิบาย

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มีผลใช้บังคับ ดังนี้

1. อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเขตกรุงเทพมหานคร สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

2. ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตจังหวัด สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา 24 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

3. เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและใบแทน รวมทั้งการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุด ในสาระสำคัญการรับคำขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การรับคำขอและการจดทะเบียนข้อบังคับรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอน

หรือแก้ไขในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา 24 วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และการรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

4. กรณีอาคารชุดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่อาคารชุดมีพื้นที่มากกว่ามีอำนาจตามข้อ 3

5. ให้ข้าราชการพลเรือนสามัญ สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามมาตรา 60/1 (1) (2) และ (3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

(1) ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

(ก) ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(ข) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก

(ค) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ 6 และนายช่างรังวัด ระดับ 6 หรือเทียบเท่าขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ง) นักวิชาการที่ดิน ระดับ 4 หรือเทียบเท่าขึ้นไป

(2) ในเขตท้องที่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร

(ก) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก

(ข) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ 6 และนายช่างรังวัด ระดับ 6 หรือเทียบเท่าขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ค) นักวิชาการที่ดิน ระดับ 4 หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

ในกรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามคำสั่งนี้ให้อธิบดีกรมที่ดิน เป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาด

หมวดที่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ได้บัญญัติเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปในที่ดินและอาคารหรือเรียกบุคคลใดมาให้อ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นไว้ในมาตรา 7 วรรคสอง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นไปด้วยความเรียบร้อยถูกต้องเท่านั้น เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทกำหนดโทษแต่อย่างใด

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้ยกเลิกเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 7 วรรคสอง นำมารวมไว้ในมาตรา 60/1 พร้อมทั้งได้บัญญัติเพิ่มเติม มาตรา 60/2 ในการปฏิบัติหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 โดยให้มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 เป็นต้นไป กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติการในเขตกรุงเทพมหานคร

2. ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติในเขตจังหวัด

ดังนั้น การปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา 60/1 ของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงต้องแสดงบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อผู้เกี่ยวข้องทุกครั้ง โดย ในกรุงเทพมหานคร อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ออกให้ ส่วนในจังหวัดต่าง ๆ ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ออกให้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

คำอธิบาย

รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 คือ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีอำนาจในการแต่งตั้งพนักงาน เจ้าหน้าที่ที่ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายไม่เกิน อัตราท้ายพระราชบัญญัติ ฯ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตาม พระราชบัญญัติ ฯ โดยการออกกฎกระทรวงต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา ด้วยจึงจะมีผลใช้บังคับ

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วม ต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้

(ก) ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตาม อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตาม มาตรา 14

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการ ส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วม แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วน แห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดตามมาตรา 6 เป็น เจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุด ดังกล่าวด้วย

มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดใน ข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือน ขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับ การให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่ง ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

**(ข) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด
ตามมาตรา 40**

มาตรา 40 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

- (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุด จะต้องชำระล่วงหน้า
- (2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตาม ข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- (3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

คำอธิบาย

กรณีของเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 40 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถนำมาเป็นเหตุเพื่อปฏิเสธการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามมาตรา 29 วรรคสาม ได้เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ใช้จ่ายตามมาตรา 18 หากมีการค้างชำระต้องใช้สิทธิทางศาล

กรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามมาตรา 18 นิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกค่าปรับหรือดอกเบี้ยได้แค่ไหน เพียงไร เรื่องนี้ต้องแยกการพิจารณาออกเป็น 2 กรณี

กรณีที่ 1

อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้ก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับ คือ ก่อนวันที่ 4 กรกฎาคม 2551

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องค่าปรับและดอกเบี้ยกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ไว้แต่อย่างใด จึงต้องพิจารณาจากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นว่ากำหนดเรื่องนี้ไว้อย่างไร

แต่อย่างไรก็ตาม หากมีปัญหาข้อพิพาทเรื่องค่าปรับหรือดอกเบี้ยเป็นเรื่องของคู่กรณีต้องไปใช้สิทธิต่อศาลเป็นผู้ชี้ขาด แต่มีข้อสังเกตคือค่าปรับหรือดอกเบี้ยอันเกิดจากการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ดังนั้น ผู้จัดการนิติบุคคล จึงไม่สามารถนำยอดค่าใช้จ่ายส่วนนี้มาคิดรวมเป็นยอดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 เพื่อปฏิเสธการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามมาตรา 29

กรณีที่ 2

อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลบังคับใช้แล้ว คือ วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 เป็นต้นมา

ค่าปรับหรือดอกเบี้ยที่เกิดจากการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ไม่สามารถเรียกเก็บได้ แม้ข้อบังคับของนิติบุคคลจะกำหนดให้เรียกเก็บได้ก็ตาม เพราะเป็นกรณีข้อบังคับขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ต้องถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 แทน กล่าวคือ นับแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 เป็นต้นมาหากมีกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ต้องปฏิบัติตามมาตรา 18/1 ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

กรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในกำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

จากข้อกำหนดดังกล่าว เห็นได้ว่านิติบุคคลอาคารชุดสามารถเรียกเงินเพิ่มได้ หากเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ โดยเงินเพิ่มที่เรียกเก็บได้นั้นจะต้องไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ ถ้านิติบุคคลจะเรียกเก็บเงินเพิ่มในอัตราที่น้อยกว่าร้อยละสิบสองสามารถทำได้แต่เกินกว่าร้อยละสิบสองไม่ได้ ประการสำคัญคือ ต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับด้วย หากไม่ได้กำหนดเรื่องเงินเพิ่มกรณีผู้ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ไว้ในข้อบังคับ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินเพิ่มส่วนนี้ได้ และเงินเพิ่มดังกล่าวให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

สำหรับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อไป และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มดังกล่าว ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

กรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือน กฎหมายกำหนดให้ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปี หากนิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บเงินเพิ่มในอัตราที่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบต่อปี ก็สามารถทำได้ แต่จะเรียกเก็บเกินกว่าร้อยละยี่สิบไม่ได้ นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถระงับ

การให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ด้วย แต่ทั้งนี้ทั้งเรื่องการเรียกเก็บเงินเพิ่มและการระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลด้วย ถ้าข้อบังคับของนิติบุคคลไม่ได้กำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ ก็ไม่สามารถเรียกเก็บเงินเพิ่ม และระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ ส่วนเรื่องไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมนั้น ถึงแม้ไม่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลเจ้าของร่วมดังกล่าวก็ถูกตัดสิทธิในการออกเสียงในการประชุมใหญ่แล้ว เพราะกฎหมายไม่ได้กำหนดให้เรื่องนี้จะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับดังเช่นกรณีค่าเงินเพิ่ม

ข้อสังเกต

เพื่อไม่ให้มีปัญหาในทางปฏิบัติ นิติบุคคลอาคารชุดต่าง ๆ การกำหนดเวลาที่ทำให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้ชัดเจน อาทิเช่น ภายในวันสิ้นเดือนของทุกเดือน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาว่าเจ้าของร่วมผิดนัด

การออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้

การออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ นับเป็นภาระหน้าที่ที่สำคัญของผู้จัดการเพราะตามมาตรา 29 บัญญัติให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธินิติกรรมได้เมื่อห้องชุดปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวล่าสุดจากนิติบุคคลมาแสดง

พร้อมทั้งได้กำหนดเงื่อนไขให้ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว หากฝ่าฝืนมีโทษตามมาตรา 68 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

เนื่องจากตามกฎหมายนี้ที่เจ้าของร่วมค้างชำระ ที่ผู้จัดการสามารถปฏิเสธการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ได้นั้นต้องเป็นหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เท่านั้น ประกอบกับกฎหมายได้กำหนดเงื่อนไขที่ผู้จัดการต้องดำเนินการภายในระยะเวลา 15 วัน นับแต่วันที่เจ้าของร่วมได้ยื่นคำร้องขอ หากฝ่าฝืนมีโทษด้วย ดังนั้น สิ่งที่ผู้จัดการต้องให้ความสำคัญ กรณีที่เจ้าของร่วมขอออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ คือ

ตรวจสอบว่าเจ้าของร่วมมีหนี้ที่ค้างชำระหรือไม่ ถ้ามีจะต้องพิจารณาต่อไปว่าหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 หรือไม่ ถ้าไม่มีหนี้หรือมีหนี้แต่ไม่ใช่หนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ผู้จัดการต้องรีบดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมโดยเร็วอย่างช้าต้องไม่เกิน 15 วัน นับแต่วันที่เจ้าของร่วมยื่นขอ

หนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เป็นบุริมสิทธิ

มาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือสิ่งหาทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง

คำอธิบาย

บุริมสิทธิ คือ สิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนหนี้อื่น ๆ

ในกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ผู้จัดการควรไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแจ้งรายการหนี้ที่เจ้าของร่วมค้างชำระ ทั้งนี้เพื่อให้หนี้นั้นมีบุริมสิทธิเหนือบุริมสิทธิที่เกิดจากการจํานอง

การใช้พื้นที่ของอาคารชุด

มาตรา 16 ททรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้

มาตรา 17 การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ

มาตรา 17/1 ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง

คำอธิบาย

มาตรา 17/1 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ดังนั้น อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนหลังจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลบังคับใช้แล้ว หากมีการจัดพื้นที่ของอาคารไว้เพื่อประกอบการค้า กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวไว้เป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม อาทิเช่น จัดลิฟท์ขึ้นลงไว้เป็นการเฉพาะสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลบังคับ มีบทเฉพาะการไม่ต้องบังคับตามมาตรานี้

สำหรับผู้ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมาตรา 17/1 มีโทษตามมาตรา 65 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

การจดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดิน และอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ททรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- (4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารร่วมกับที่ดิน
- (6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- (7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

คำอธิบาย

มาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ถูกเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีสาระสำคัญที่ถูกแก้ไขและเพิ่มเติม คือ

- ในหลักฐานแผนผังของอาคารชุดที่นำมาประกอบขอจดทะเบียนอาคารชุด กฎหมายได้เพิ่มเติมให้ระบุเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะฯ ให้ปรากฏในแผนผังของอาคารชุดด้วย

- กฎหมายได้เพิ่มเติมต้องมีร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดประกอบการขอจดทะเบียนอาคารชุดด้วย ซึ่งเดิมร่างข้อบังคับจะนำมาประกอบการขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เท่านั้น

มาตรา 6/1 ในกรณีที่ผู้มึกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตาม มาตรา 6 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้ อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐาน และรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณา จะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

คำอธิบาย

มาตรา 6/1 ได้เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากผู้ประกอบการที่ไม่สุจริต ไม่จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิเช่น ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถ ให้ตรงกับที่ได้โฆษณาขายห้องชุดไว้ โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดโทษไว้ด้วยสำหรับผู้ฝ่าฝืนไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา 6/1 คือ มาตรา 63 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

สำเนาเอกสารที่เป็นสื่อโฆษณาที่ผู้ประกอบการต้องมอบให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเก็บไว้จำนวน 1 ชุด นั้นเป็นสื่อโฆษณาทุกประเภททุกชั้นที่ผู้ประกอบการได้ใช้โฆษณาก่อนจะได้ขายห้องชุดหมด

นอกจากนี้ ข้อความหรือตามที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐาน และรายละเอียดที่ยื่นขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจนด้วย หากฝ่าฝืนมีโทษตามมาตรา 64 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 6/2 สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใดมิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

คำอธิบาย

มาตรา 6/2 ได้เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งเดิมธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาของ สคบ. เรื่อง ให้ธุรกิจขายห้องชุดเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 ลงวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2543

ตามมาตรา 6/2 กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ก็คือผู้ประกอบการนั่นเอง กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ซึ่งปัจจุบันรัฐมนตรีได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดฯ และสัญญาขายห้องชุด ฯ ตามมาตรา 6/2 แล้ว คือแบบ อ.ช.22 และแบบ อ.ช.23 ซึ่งแบบ อ.ช.22 และแบบ อ.ช.23 ใช้เฉพาะกรณีสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาขายระหว่างผู้ประกอบการกับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อรายแรกเท่านั้น หลังจากได้มีการซื้อขายห้องชุดดังกล่าวไปแล้ว หากผู้ซื้อไปขายต่อแก่บุคคลอื่นได้ต้องทำตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดแต่อย่างใด แต่อาจต้องบังคับตามกฎหมาย สคบ.

นอกจากนี้การฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมาตรา 6/2 ต้องถูกระวางโทษตามมาตรา 63 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.22) และแบบสัญญาขายห้องชุด (อ.ช.23) เป็นแบบ หากฝ่าฝืนมีโทษ ดังนั้นแบบสัญญาดังกล่าวทั้ง 2 ฉบับ จึงไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมได้ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมต้องถูกลงโทษตามมาตรา 63 ส่วนเนื้อหาของสัญญาส่วนใดไม่มีคุณค่าต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา 7 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าที่จ้างหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ดินนั้นติดการจ้างง แต่ผู้รับจ้างยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจ้างงโดยไม่ครบถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด และมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

คำอธิบาย

ความในมาตรา 7 วรรคสอง ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เข้าไปตรวจที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นเพื่อประกอบการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุด ได้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และได้บัญญัติขึ้นใหม่เป็นหมวดที่ 6/1 ว่าด้วยพนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา 60/1

ในการนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนหรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และอาคารต้องเป็นอาคารที่ปลูกสร้างเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ พร้อมทั้งจะอยู่อาศัยได้ ในการตรวจสอบพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ดังนี้

1. อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตาม โฉนดที่ดินที่ผู้ยื่นคำขอ ยื่นมาหรือไม่
2. ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง ตรงกับหลักฐานที่ยื่นเพียงใดหรือไม่
3. ห้องชุดมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่และเลขที่ถูกต้อง ตรงกับหลักฐานที่ยื่นหรือไม่

4. อาคารนั้นสามารถใช้เป็นอาคารชุด โดยแยกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางได้หรือไม่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนแล้ว ผู้ไปตรวจต้องบันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่ารายการใดไม่ถูกต้องควรแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

มาตรา 8 การขอจดทะเบียนตามมาตรา 6 การประกาศ การแจ้งเจ้าหน้าที่และการจดทะเบียนตามมาตรา 7 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

คำอธิบาย

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าที่งาน หรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้น ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้าที่ดังกล่าว ให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายใน 30 วันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

มาตรา 9 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา 6 ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวันเพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

คำอธิบาย

เดิมพระราชบัญญัตินี้มีเจตนาจะให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานที่กำกับดูแลการบังคับใช้ จึงมีความจำเป็นต้องบัญญัติความไว้ในมาตรา 9 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อรับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ต้องส่งโฉนดที่ดินที่ผู้ขอนำมาขึ้นขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6 ไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ เพื่อจัดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเพื่อให้ทราบทั่ว ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด และต้องรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้ แต่ท้ายที่สุดรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วย ดังนั้น ในทางปฏิบัติ เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นคนเดียวกับเจ้าพนักงานที่ดินก็จะนำโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินมาจัดแจ้งการจดทะเบียนอาคารชุดให้ถูกต้องตรงกันกับโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินที่ผู้ขอนำมาขึ้นขอจดทะเบียนแล้วเก็บรักษาไว้ในสารบบที่ดินดังกล่าวต่อไป

มาตรา 10 เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

คำอธิบาย

เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว กฎหมายห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ เช่น กรณีจดทะเบียนเลิกอาคารชุด และห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าวได้อีก

มาตรา 11 ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมีสติทริอูทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

คำอธิบาย

เมื่อผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด ได้รับหนังสือแจ้งคำสั่งได้รับจดทะเบียนอาคารชุดจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 7 วรรคสามแล้ว ผู้ขอมีสติทริอูทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายใน 30 วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่งโดยกฎหมายกำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยต้องวินิจฉัยภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้เป็นที่สุด แต่กฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้ว่า ถ้ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไม่มีคำวินิจฉัยภายใน 60 วัน ผลของการอุทธรณ์ว่าเป็นอย่างไร เท่าที่เคยปฏิบัติมาคือ ขอบยายเวลาอนุโลมปฏิบัติตามวิธีพิจารณาทางปกครอง

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 31 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์ร่วมกระทำได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่ง พร้อมกับไป

และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

คำอธิบาย

ในอาคารชุดแต่ละแห่งต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย

เนื่องจากตามมาตรา 31 ได้บัญญัติให้ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์ร่วม จะกระทำได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องกระทำก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ถ้ายังไม่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ได้ เว้นแต่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์ร่วม

ในทางปฏิบัติ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดถูกต้องพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะทำการจดทะเบียนขายในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปพร้อมกัน และประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษาคด้วย

เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ต่อมาหากมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ต้องปฏิบัติตามมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กล่าวคือ ต้องมีหนังสือรับรองปลอดหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่าย (ตามมาตรา 18) คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุด มาแสดงด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะรับจดทะเบียนให้ได้

ข้อสังเกต

สำหรับสำเนาข้อบังคับต้องเป็นชุดเดียวกับข้อบังคับที่นำมาประกอบขอจดทะเบียนอาคารชุด

(1) กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2523 หมวด 3 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดส่วนที่ 1 การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้อ 13 (4) ระบุให้ผู้ประสงค์จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องระบุบัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 37 (ถ้ามี)

(2) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2523 หมวด 3 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้อ 22 (4) ระบุไว้ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนคณะกรรมการควบคุมการจัดการให้ผู้ยื่นคำขอขึ้นบัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นด้วย

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมตามมาตรา 44 (มาตรา 37)

บุคคลที่มีสิทธิจะได้รับแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องเป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสเจ้าของร่วม (มาตรา 38 (1))

นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคน แต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม (มาตรา 37)

ตามกฎหมาย คณะกรรมการจะได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ซึ่งกฎหมายบังคับให้ผู้จัดการนิติบุคคลต้องจัดให้มีการประชุมสามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้แล้ว (มาตรา 42)

บุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องเป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (มาตรา 37/1)

จากข้อกฎหมายดังกล่าว การที่กฎกระทรวงและระเบียบกรมที่ดินกำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดระบุบัญชีรายชื่อของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงน่าจะคลาดเคลื่อนไม่เป็นไปตามกฎหมายซึ่งกรมที่ดินได้ดำเนินการปรับปรุง

กฎกระทรวงตามกรณีนี้ใหม่แล้ว โดยตัดข้อความในข้อ 13 (4) ของกฎกระทรวงดังกล่าวออกทั้งหมด ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาตรวจร่างของคณะกรรมการกฤษฎีกา ผลเป็นประการใดจะได้นำมาเป็นข้อมูลประกอบการปรับแก้ไขปรับปรุงระเบียบของกรมที่ดินในโอกาสต่อไป

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา 28 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ และเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 30 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

คำอธิบาย

โดยที่หลักการของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้แยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นส่วนตัวเฉพาะตนได้ทำให้ผู้มีกรรมสิทธิ์สามารถจำหน่ายโอนหรือนิติกรรมต่าง ๆ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ เนื่องจากห้องชุดมีฐานะเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่ง เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือทำนิติกรรมบางอย่าง กฎหมายบัญญัติให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ คือผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งแต่งตั้งให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งปัจจุบันคือบุคคลตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ข้อ 3, ข้อ 4 นอกจากนี้กฎหมายยังบัญญัติให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 6 ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับ แต่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลมด้วย

ประการสำคัญ ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม

มาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ (ซึ่งเดิมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เรียกว่า หนังสือรับรองรายการหนี้) คราวที่สุดจากนิติบุคคลมาแสดงด้วย

ข้อสังเกต

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 เสียก่อน เว้นแต่เป็นการไถ่ถอน จำนองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการ จำนองไว้ตามมาตรา 22 หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

กรณีซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไม่ว่าประกาศกรมบังคับคดีเรื่องการขายห้องชุดจะระบุเงื่อนไขให้ผู้ซื้อทรัพย์ได้จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้ค้างชำระต่อกนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ตาม ผู้ซื้อห้องชุดได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลต้องนำหนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุด ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้

การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าว

มาตรา 19 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- (2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- (4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

คำอธิบาย

บุคคลต่างด้าวจะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยได้ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534, (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้บัญญัติให้บุคคลต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด (มาตรา 19 ทวิ)

ในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 27 เมษายน 2542 (วันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ใช้บังคับ) ถึงวันที่ 28 เมษายน 2547 (วันที่ครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542) อาคารชุดที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่ มีห้องชุดไม่น้อยกว่าสี่สิบห้องชุด ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีก่อนวันที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและอาคารชุดนั้น ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบ เก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด

เนื่องจากมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ซึ่งเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดคราวจดทะเบียนอาคารชุด ได้ถูกยกเลิกไปแล้วตั้งแต่วันที่ 28 เมษายน 2547 เนื่องจากครบกำหนดห้าปีตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้นปัจจุบันคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวจึงสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ทั้งหมดของห้องชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้ามาก่อนแล้ว

หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวดังกล่าว คงถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้

บุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามกฎหมายหรือไม่ก็ตาม นอกจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวดังกล่าวจะถูกบังคับให้จำหน่ายที่ดิน ภายในกำหนดไม่เกินหนึ่งปีแล้ว ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับด้วย

การยกเลิกอาคารชุด

มาตรา 51 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นแล้วแต่กรณีขอยกเลิกอาคารชุด
- (2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
- (4) อาคารถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

คำอธิบาย

อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังนี้

1. ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นแล้วแต่กรณีขอยกเลิกอาคารชุด (มาตรา 51 (1))

กรณีนี้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นแล้วแต่กรณีต้องยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดพร้อมทั้งแนบหลักฐานหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารนั้น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีคำสั่งจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดไว้เป็นหลักฐานในคำขอพร้อมแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบโดยการลงลายมือชื่อรับทราบไว้ในท้ายคำขอและจัดทำประกาศการจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด (ตามแบบ อ.ช.18) ส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะกรรมการเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาต่อไป

2. ในกรณีที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วต่อมาเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดหรืออาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่ (มาตรา 51 (2) (3))

กรณีนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด พร้อมทั้งแนบหลักฐาน สำเนาบันทึกการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้น หรือมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้น

ขึ้นใหม่, หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารนั้น, หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) ถ้ามี พร้อมหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) ถ้ามี

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีคำสั่งจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดไว้เป็นหลักฐานในคำขอพร้อมแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบโดยการลงลายมือชื่อรับทราบไว้ในท้ายคำขอและจัดทำประกาศการจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุด (ตามแบบ อ.ช.18) ส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะกรรมการเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาต่อไป

สำหรับมติของเจ้าของร่วมในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดแล้วมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ต้องใช้มติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 (มาตรา 50)

3. ในกรณีที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วต่อมาอาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 51 (4))

กรณีนี้เป็นการยกเลิกตามกฎหมายซึ่งบัญญัติไว้ในมาตรา 56 โดยบัญญัติให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารนั้น ถูกยกเลิกและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา ดังนั้น จึงไม่ต้องมีการยื่นคำขอ สำหรับการยกเลิกอาคารชุดกรณีนี้แต่อย่างใด

เมื่อได้จดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดแล้ว มีผลให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นถูกยกเลิกทั้งหมด กฎหมายให้อำนาจพนักงาน

เจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิก
 คินจากเจ้าของทรัพย์สินผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการหมายเหตุ การยกเลิก
 โดยเจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่
 พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก และ
 จัดแจ้งการยกเลิกอาคารชุดในสารบัญญัตินำรับจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเดิม
 โดยจัดแจ้งรายชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อ ในคำขอจดทะเบียนขอยกเลิกอาคารชุด
 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์
 ในทรัพย์สินส่วนกลางพร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือ
 กรรมสิทธิ์ ในห้องชุดนั้น เมื่อได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว กฎหมาย
 บัญญัติให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติ
 อาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ถือ
 กรรมสิทธิ์

หลังจากนำรายชื่อเจ้าของร่วมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมใน
 โฉนดที่ดินตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
 ส่วนกลางแล้ว หากปรากฏว่ามีชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้
 ในมาตรา 19 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในโฉนดที่ดินดังกล่าวด้วย คนต่างด้าว
 หรือนิติบุคคลดังกล่าว ต้องจำหน่ายที่นั้นเฉพาะส่วนของตนภายใน
 กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่
 จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่าย
 ที่ดินนั้นได้โดยให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความใน
 หมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องมาใช้
 บังคับแก่การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวโดยอนุโลม (มาตรา 55)

เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้วให้นิติบุคคลอาคารชุด
 เป็นอันยกเลิกและให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วัน
 นับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา 52) โดยการชำระบัญชีของ
 นิติบุคคลอาคารชุดให้อนุโลม เช่นเดียวกับการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วน
 จดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัท จำกัด ตามที่บัญญัติไว้ใน
 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะ 22 หุ้นส่วน และบริษัท
 หมวด 5

บทกำหนดโทษ

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติ
 เกี่ยวกับเรื่องบทกำหนดโทษไว้ ดังนั้น เมื่อมีผู้ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย
 อาคารชุด หากผู้เสียหายมีความประสงค์จะดำเนินคดีกับบุคคลดังกล่าว
 ต้องดำเนินการตามกฎหมายแพ่งและอาญา

บัดนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติม
 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยส่วนหนึ่งได้เพิ่มเติม
 บทกำหนดโทษไว้ดังนี้

มาตรา 63 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ผู้ใด
 ฝ่าฝืนมาตรา 6/1 วรรคหนึ่ง หรือมาตรา 6/2 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับ
 ไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา 64 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 6/1 วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับ
 ตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 65 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 17/1 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา 66 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา 19 เบญจ วรรคสอง มาตรา 19 สัตต มาตรา 19 อัฐ มาตรา 19 นว มาตรา 19 ทศ และมาตรา 19 เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา 67 บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าจะคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

มาตรา 68 ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 วรรคสาม และมาตรา 36 (5) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง

มาตรา 69 ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 วรรคสอง มาตรา 35/2 มาตรา 37 วรรคห้า และมาตรา 42 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 70 ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37/5 และมาตรา 38 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 71 นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

มาตรา 72 เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตน โดยฝ่าฝืนมาตรา 48 (3) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา 73 ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา 60/1 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ



ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๑๒๐๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ เมษายน ๒๕๔๗

เรื่อง การขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย

ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๔๑๖๐ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๗

กระทรวงมหาดไทยขอส่งสำเนาหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๔๑๖๐ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๗ เรื่อง การขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม มาเพื่อโปรดทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องทราบและถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ศิวัะ แสงมณี

(นายศิวัะ แสงมณี)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการ

ความมั่นคงภายใน

ภาคผนวก



ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๔๖๖๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ เมษายน ๒๕๔๗

เรื่อง การขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

อ้างถึง หนังสือจังหวัดภูเก็ต ที่ ภก ๐๐๑๗.๑/๑๓๗๒๕

ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๖

ตามที่จังหวัดมีหนังสือหารือ กรณีบริษัท ลา구나 แกรนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอัลลามันดา ได้นำอาคารชุดไปยื่นคำขออนุญาตประกอบกิจการ โรงแรม ดิ อัลลามันดา โดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ต่อนายทะเบียนประจำท้องที่อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ที่จะดำเนินการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม โดยมิได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมทั้งหมดได้หรือไม่

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เหตุผลและความจำเป็นในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็เพื่อสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ โดยกำหนดมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากพระราชบัญญัติฉบับนี้บัญญัติให้มี

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดนี้ขึ้นมาดูแลและจัดการ รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง มีผู้จัดการเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ การดำเนินงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และไม่ขัดต่อข้อบังคับตามมาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การที่บริษัท ลา구나 แกรนด์ จำกัด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอัลลามันดา ไปประกอบกิจการโรงแรม จึงเป็นการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่น ซึ่งขัดกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ ซึ่งมีผลต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับประกอบกับการดำเนินการดังกล่าวอยู่นอกกรอบวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามนัยมาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ อีกทั้งการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่นนอกจากเพื่ออยู่อาศัย ไม่ใช่กรณีตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๕(๑)-(๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บริษัท ลา구나 แกรนด์ จำกัด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่อาจอาศัยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดนำอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรมได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ศิวะ แสงมณี

(นายศิวะ แสงมณี)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการ

ความมั่นคงภายใน



ที่ มท 0517.3/ว 15166

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ
80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550
อาคาร บี ถนนแจ้งวัฒนะ
เขตหลักสี่ กทม. 10210

14 พฤษภาคม 2553

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.3/ว 2888 ลงวันที่ 30 มกราคม 2552

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ที่ นร 0910/0169 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553
2. ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดไว้ตามหนังสือที่อ้างถึงปรากฏว่าขณะนี้ผู้ประกอบการหลายรายนำอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่วไป เช่น มีลักษณะคล้ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว มายื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินมีความสนใจในการวิเคราะห์ว่าจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่ นั้น

ขณะนี้กรมที่ดินได้หารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเกี่ยวกับอาคารลักษณะดังกล่าว จะสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้หรือไม่ หรือควรมีลักษณะอย่างไร ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเมื่อกฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบเช่นใด หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารใดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางอันได้แก่ ส่วนของอาคารชุด ที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เครื่องอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน หรือสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุดแล้ว และเจ้าของโครงการได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจจดทะเบียนอาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้ ดังนั้น เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลยพินิจพิจารณาข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีว่า อาคารชุดที่จะนำมาจดทะเบียนนั้นเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ โดยเฉพาะการแยกการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0901/0169 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2553 ที่ส่งมาพร้อมนี้

กรมที่ดินจึงขอแสดงความเข้าใจเพื่อประกอบการพิจารณาการใช้
ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีที่มีการนำอาคารที่มีลักษณะแตกต่าง
จากอาคารชุดทั่ว ๆ ไป หลาย ๆ อาคารมาจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุด
และเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิผู้จะได้มาซึ่งหนังสือแสดงสิทธิห้องชุด
ลักษณะพิเศษ ดังนี้ คือ

1. ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้
ความหมายของ “อาคารชุด” ไว้ว่า เป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการ
ถือกรรมสิทธิ์ออกไปได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ดังนั้น
อาคารที่สามารถนำมาจดทะเบียนอาคารชุดได้ต้องมีลักษณะของอาคาร
ที่มีส่วนที่เชื่อมโยงทะลุถึงกันและกันได้ การเชื่อมต่อจะมีลักษณะทางเท้า
หรือระเบียงเชื่อมต่อกันและใช้สอยร่วมกันได้โดยอิสระ โดยถือว่า
ส่วนที่เชื่อมโยงกันนั้นต้องเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดด้วย

2. เนื่องจากอาคารชุดดังกล่าวมีลักษณะคล้ายคลึงกับการจัดสรร
ที่ดิน ซึ่งตามกฎหมายมีความแตกต่างในเรื่องสิทธิในการมีกรรมสิทธิ์
และภาระของผู้เป็นเจ้าของระหว่างอาคารชุดกับบ้านจัดสรรค่อนข้างมาก
ซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดการเข้าใจผิดของผู้เกี่ยวข้องและเป็นมูลเหตุแห่งการ
ร้องเรียนในภายหลัง ดังนั้น ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท
ขายห้องชุดที่มีลักษณะของอาคารเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรือ
รูปแบบอื่น ๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับการจัดสรรที่ดิน ก่อนจดทะเบียน
โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้รับโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้
ผู้ซื้อทราบถึงหลักการในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามที่กฎหมาย
บัญญัติ รวมถึงข้อดี ข้อเสีย เมื่อเปรียบเทียบกับ การซื้อบ้านจัดสรรโดย

ปรากฏตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับการ
ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ที่ส่งมาพร้อมนี้ หากผู้จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน
ห้องชุดยื่นยื่นจะจดทะเบียนรับโอน ก็ให้บันทึกการรับทราบประกาศ
กรมที่ดินดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของ
ทุกสำนักงานที่ดิน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ นร ๐๕๐๑/๐๑๖๕

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร

กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

เรื่อง หรือการจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด

ที่ นร ๐๕๐๑.๒/ป ๐๐๒ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

ตามที่กรมที่ดินได้ขอหารือเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวง กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว และมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้ง

ผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

พรทีย์ จालะ

(คุณพรทีย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

กรมที่ดิน ได้มีหนังสือ ที่ มท ๑๕๑๗.๓/๓๔๑๓๔ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า ขณะนี้ได้มีผู้ประกอบการหลายรายนำอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่วไป ๆ ไป เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว มายื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และจดทะเบียนให้ห้องชุดมีที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุด ซึ่งอาจทำให้ผู้ซื้อห้องชุดได้กรรมสิทธิ์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลไปทั้งที่ดินและอาคาร ทำให้เกิดปัญหาการพิจารณารับจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าอาคารดังกล่าวเข้าลักษณะตามความหมายของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ประกอบกับคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้พิจารณากรณีจังหวัดภูเก็ตหารือ เรื่อง บริษัท โอทิวิลล่าส์ จำกัด ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม” ลักษณะเป็นอาคารสูง ๒ ชั้น ๕ อาคาร จำนวน ๑๖ ห้องชุด ประกอบด้วยอาคารเอและอาคารบี ลักษณะเป็น

ตึกแถว ส่วนอาคารซี ดี และอี ลักษณะเป็นบ้านแฝด เห็นว่า การดำเนินการดังกล่าวอาจจะถือว่าเป็นการอาศัยช่องว่างของกฎหมายอาคารชุดในการเลี่ยงบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัด การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว โดยการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อันจะทำให้ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในอาคารและที่ดินได้ ซึ่งผิดเจตนารมณ์ของกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์เฉพาะในห้องชุดบางส่วนในอาคารชุดเท่านั้น และการยอมให้จดทะเบียนตามกรณีปัญหาดังกล่าวจะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้เคยพิจารณาให้ความเห็นกรณีการเคหะแห่งชาติขอหารือว่า การนำอาคารหลายอาคารจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดจะกระทำได้หรือไม่ (เรื่อง การจดทะเบียนอาคารหลายอาคารชุดเป็นหนึ่งอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒) ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นว่า “การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือโฉนดฉบับเดียวเป็นหนึ่งอาคารชุดนั้นยอมกระทำได้” แต่โดยที่ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวมีข้อสังเกตว่าเป็นกรณีของการเคหะแห่งชาติโดยอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดมีลักษณะเป็นการก่อสร้างแบบอาคารที่มีที่อยู่อาศัยหลายร้อยหน่วยในหนึ่งอาคาร ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของอาคารจึงมีความแตกต่างกับกรณีอาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม”

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๕๐๑/๐๑๖๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓
ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ความหมายของ “อาคารชุด” ว่าหมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โดยไม่ได้มีการกำหนดลักษณะหรือรูปแบบของอาคารไว้ ทำให้เกิดปัญหาการพิจารณาบังคับระเบียบอาคารชุด เพื่อเป็นการวางแนวทางปฏิบัติแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ และเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดกับผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ประกอบการอาคารชุด ประชาชนผู้ซื้อห้องชุด ตลอดจนพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมได้ จึงขอหารือลักษณะหรือรูปแบบของอาคารที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดว่า อาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแถว หรือบ้านแฝด จะสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้หรือไม่ หรือควรมีลักษณะอย่างไร

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมที่ดิน โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและกรมโยธาธิการและผังเมือง) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีขึ้นเพื่อวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน ซึ่งกฎหมายได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุด และการเลิกอาคารชุด โดยมีได้กำหนด

ลักษณะหรือรูปแบบของอาคารชุดไว้ คงปรากฏเพียงบทนิยาม “อาคารชุด” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวว่า เป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางเท่านั้น

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่จัดอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

๑๓๑

๑๓๑

เมื่อพิจารณาประกอบกับมาตรา ๖^๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้กำหนดหลักฐานและรายละเอียดสำหรับการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังต่อไปนี้ (๑) โฉนดที่ดิน (๒) แผนผังอาคารชุดฯ (๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางฯ (๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด แต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางฯ (๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน (๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และ (๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งตาม

^๒มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- (๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- (๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔
- (๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- (๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๒^๓ แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

^๓ข้อ ๒ คำขอตามข้อ ๑ ให้ยื่นพร้อมด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตราส่วน ๑:๕๐๐ หรือ ๑:๑๐๐๐ ตามความเหมาะสม
- (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น โดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำห้องชุดแต่ละห้องชุด
- (๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น
- (๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด แต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารชุดนั้น ไม่ติดการจำนอง เว้นแต่เป็นการจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ
- (๘) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ หรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหาร ตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร แล้วแต่กรณี

ได้กำหนดให้ยื่นเอกสารดังต่อไปนี้พร้อมการขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด (๑) โฉนดที่ดิน (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดฯ (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นฯ (๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น (๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนองเว้นแต่เป็นการจำนองอาคารรวมกับที่ดิน (๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารฯ และ (๘) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหารฯ จะเห็นว่าเป็นกรณีที่กฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบเช่นใด หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารใดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เครื่องอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน หรือสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุดแล้ว และเจ้าของโครงการได้ดำเนินการ

ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจจดทะเบียนอาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลพินิจพิจารณาข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีว่า อาคารชุดที่จะนำมาจดทะเบียนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ โดยเฉพาะการแยกการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

พรทีย์ จาละ

(คุณพรทีย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑



ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง คำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

ด้วยปรากฏว่าปัจจุบันมีการนำอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่วไป เช่น นำสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะคล้ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวหลาย ๆ หลังมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทำให้มีความคล้ายคลึงกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งตามกฎหมายมีความแตกต่างในเรื่องสิทธิในการมีกรรมสิทธิ์และภาระของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินค่อนข้างมาก ดังนั้น เพื่อป้องกันการเข้าใจผิดของผู้ซื้อห้องชุดที่มีลักษณะดังกล่าว กรมที่ดินจึงขอประกาศให้ผู้ประสงค์จะซื้อห้องชุดที่มีลักษณะข้างต้นทราบถึงหลักการที่สำคัญของอาคารชุดที่มีความแตกต่างกับการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

การซื้อห้องชุด

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แยกได้ 3 ส่วน คือ

1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย อาทิเช่น ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับทำสวนหย่อม ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน ใช้สอย หรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใด ๆ ก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ตามหลักกฎหมาย ดังที่

บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อาจถูกจำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน รวม 2 ประการ คือ

1.1 จะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารมิได้ แม้แต่การก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

1.2 กระทำการอื่นๆ ขัดต่อเงื่อนไข หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้ เช่น ห้ามเลี้ยงสัตว์ ห้ามส่งเสียงดัง เป็นต้น

2. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ที่ดินเป็นลานจอดรถร่วมกัน หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนดอกไม้เพื่อความสวยงามของอาคารชุด โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสา เสาเข็ม หลังคา ดาดฟ้า และอื่นๆ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเดียวกัน มีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันตามที่กำหนดในข้อบังคับ เช่น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทุกห้องไม่สามารถปิดกั้นทางเดินเชื่อมต่อระหว่างอาคารที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอยู่ด้านใดด้านหนึ่งของห้องชุดของตนมิได้

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอาจมีไม่เท่ากันทุกคน กล่าวคือ

ก. อาคารชุดที่จดทะเบียนไว้ก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลบังคับ (วันที่ 4 กรกฎาคม 2551) เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะจดทะเบียนอาคารชุด

ข. อาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยื่นจดทะเบียนอาคารชุด

การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปตามข้อบังคับ ทั้งนี้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วม แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางหรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

3. กรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดในส่วนที่เป็นพื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด ที่ไม่ได้เป็นโครงสร้างของอาคาร

การซื้อบ้านจัดสรร

ผู้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏในสัญญาที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินและสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน ใช้สอย ให้เช่าหรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใด ๆ ก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ส่วนถนน สวน สนามเด็กเล่นและสาธารณูปโภคอื่น ๆ ในโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้จัดสรรมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมสะดวกมิได้ ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้จ่ายเองทั้งสิ้นจะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ เว้นแต่ได้ดำเนินการตามข้อหนึ่งข้อใด ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และได้รับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลรักษาแล้ว

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

สำหรับในส่วนที่เป็นบริการสาธารณะ เช่น สโมสร ยามรักษาความปลอดภัย ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มเติมจากผู้จัดสรรที่ดิน จำเป็นต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น สามารถเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

จึงประกาศมาให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2553

อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน



Department of Lands Notification

Subject: Instruction concerning the ownership in condominium

It is appear that at present there is the collaboration of registered building, which has different characteristic from general condominium such as building that has the same characteristic as house, twin house and townhouses, as a condominium and made it has the same character as land appropriation. According to the law, there are many differences in right of ownership and burden of the owner of property. Therefore, to avoid misunderstanding of the buyer of such condominium, the Department of Lands would like to notify the person who wishes to buy the afford-mentioned condominium the crucial principals of the differences between condominium and land appropriation as follows;

Buying of Condominium

The owner of condominium has ownership in the property comprise of the followings;

1. Ownership in personnel property i.e. condominium unit and building or land which provided for each owner such as car park area,

land for small park. The affect of ownership in personnel property lead to the right of the owner to dispose, allocate or perform any charge on immovable property unconditionally valid as prescribed in the principle of the law in section 1336 of the Civil and Commercial Code. Nevertheless, there are 2 cases of limitation of right in utilizing property as follows;

1.1 Unable to perform any activities to personal property which affect the security of the damage protecting structure of the building, even if the construction, decoration, renovation, modification of condominium unit on the owner expense which affect the common property or external characteristic of condominium. It is stipulated by law that such activities have to receive the approval from the meeting of the co-owners.

1.2 Unable to perform other activities against condition and principle as prescribed in the regulation such as forbidden to feed pet, forbidden to making loud noise.

2. Ownership in common property i.e. land where the condominium is located and land or other properties for utilizing or common use of the co-owner such as land for parking lot or land allocate for flower garden for the pleasant of condominium, structure and building for security and for protecting of damage to the condominium such as pole, foundation pile, rooftop, loft and et cetera as stipulated in section 15 in the Condominium Act B.E. 2522 amended by

the Condominium Act (volume 4) B.E. 2551. The owner of the same condominium has right to use common property together as prescribed in regulation such as the owners of all condominium units unable to block the connecting corridor between the building which it is a common property and located at any sides of the condominium.

The ownership in common property of the co-owner may not equal as follows;

(a) The condominium which was registered prior to the Condominium Act B.E. 2522 amended by the Condominium Act (volume 4) B.E. 2551 came into force (4 July B.E. 2551), the ownership in common property is in accordance with the portion between the price of each condominium unit with the total price of all condominium units when it was registered.

(b) The condominium which was registered from 4 July B.E. 2551 onward, the ownership in common property is in accordance with the portion between area of each condominium unit with the total area of all condominium units when apply for registration.

The managing and utilizing of common property shall in accordance as prescribed by law and regulation, thus, the co-owner has jointly duty to pay tax and stamp duty in portion that the co-owner has ownership in common property. And the co-owner shall jointly pay all cost occurred from the delivery of service and from mechanical and facility for convenience or for common interest. Also, the cost occurred

from the maintenance and management of common property in the portion which co-owner has ownership in common property or portion of benefit against condominium unit as prescribed in regulation.

3. Co-ownership of co-owner between condominium unit i.e. room floor, room wall which divided condominium unit which is not the structure of the building.

Buying of land with structure under land appropriated project

The buyer of land with structure under land appropriated project is the proprietor of a piece of land and structure identified in contract registered by competent officer. The proprietor of such property is completely empower to dispose of his property, utilize, heir out or perform any charge on immovable property unconditionally valid as prescribed in the principle of the law in section 1336 of the Civil and Commercial Code.

However, street, garden, playground and other infrastructure in the project which the land developer provided for the project in accordance with the approved plan and project fall into servitude for the benefit of appropriated land. The land developer is obligated to maintain this property the same nature as originally made and could not perform any action to the extent that the benefit of servitude property is impaired or deteriorated. Therefore, expense for maintenance of this infrastructure

would be paid by land developer and could not claim back for the buyer unless any action has been taken as follows;

(1) The buyer has established land appropriate juristic person according to Land Development Act B.E. 2543 or juristic person of other legislations and property used as infrastructure has been transferred to procure and maintain by the juristic person.

(2) The buyer has granted approval by the Land Development Committee to proceed in any respect for infrastructure maintenance.

(3) The buyer has transferred property used as infrastructure for common interest.

Providing that land developer has provided extra facility for public service apart from that has been stipulated in accordance with land appropriated requirements, service and maintenance cost shall be levied from buyer in compliance with ratio approved by Land Development Committee.

Please be informed.

Notified on 14 May B.E. 2553

(signature) Anuwat Maytheewibulwut

(Mr. Anuwat Maytheewibulwut)

Director General