



ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๑๒๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๓๖

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ตามปรากฏว่า ขณะนี้มีปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุดหลายประการ ซึ่งหน่วยงานของกรมที่ดินหลายหน่วยงานไม่สามารถคัดลिनใจวินิจฉัยชี้ขาดได้เนื่องจากบางกรณีพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง และระเบียบที่เกี่ยวข้องมิได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ และบางเรื่องเป็นกรณีที่มีกฎหมายและระเบียบกำหนดแนวทางไว้แล้ว ต่ออาจตีความได้หลายนัย เช่น ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การกำหนดทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์ส่วนบุคคล การคำนวณเนื้อที่ห้องชุด การเขียนแผนผังที่ห้องชุด และการรังวัดตรวจสอบห้องชุด เป็นต้น

ฉะนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติเป็นบรรทัดฐานอย่างเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุดดังต่อไปนี้

๑. การรังวัดตรวจสอบห้องชุด

๑.๑ เสาและคานโครงสร้างภายในแต่ละห้องของตัวอาคารชุดเป็นสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด จึงเป็นทรัพย์ส่วนกลาง การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดให้กันพื้นที่ส่วนที่เป็นเสาและคานออก โดยแสดงในรูปแผนที่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชัดเจน สำหรับเสาโครงสร้างที่อยู่ภายในห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามนัยดังกล่าวให้เขียนวงรูปเสาไว้และหักเนื้อที่เสาออกจากเนื้อที่ของห้องชุด

อนึ่ง เสาหรือคานใดจะเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดหรือไม่ ย่อมเป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นสำคัญ

๑.๒ พื้นที่กันแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดให้รังวัดแบ่งผนังระหว่างห้องชุดเป็นครึ่งหนึ่ง เพื่อคำนวณเนื้อที่ของแต่ละห้องชุด

๑.๓ ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น การรังวัดให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

๑.๔ ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่งเข้าไปในอากาศ ซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด การรังวัดให้วัดเพียงขอบผนังด้านในเท่านั้น

๑.๕ ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้วัดจากพื้นชั้นล่างสุดของห้องชุด ขึ้นไปจนถึงเพดานชั้นบนสุด

๒. การเขียนแผนที่และการคำนวณเนื้อที่ห้องชุด

๒.๑ การเขียนรูปแผนที่ห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้แสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้าน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ข้อ ๑๓ วรรคท้าย ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับให้แสดงรูปแผนที่ทุกระดับในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้ทุกรูป และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในรูปแผนที่แต่ละรูปด้วย

๒.๒ จำนวนเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดคำนวณจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกระดับ โดยใช้จุดทศนิยม ๒ ตำแหน่ง กรณีจุดทศนิยมตำแหน่งที่สามมีจำนวนตั้งแต่ ๕ ขึ้นไป ให้ปัดขึ้นเป็น ๑ เพื่อให้จุดทศนิยมตำแหน่งที่สอง ถ้าต่ำกว่า ๕ ให้ปัดทิ้ง

๒.๓ มาตรฐานแผนผังห้องชุด ให้เขียนตามความเหมาะสม

๓. การจดแจ้งรายการทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุด

กรณีห้องชุดมีทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งอยู่นอกห้องชุด เช่น ระเบียง ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ ฯลฯ ให้เขียนบรรยายรายการทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามตัวอย่างดังนี้

รายการทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่นอกห้องชุด

๑. ระเบียง กว้าง.....ยาว.....เนื้อที่.....

๒. ที่จอดรถ จำนวน.....คัน หมายเลข.....(ถ้ามี)

ฯลฯ

(ลงชื่อ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วัน เดือน ปี

๔. การจดแจ้งโฉนดที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางและการสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

กรณีอาคารชุดหลายอาคารมีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางแปลงเดียวกันและมีใช้

แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารชุดให้ถือปฏิบัติดังนี้

๔.๑ กรณีแต่ละอาคารจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมกัน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยเป็นทรัพย์สินกลางของอาคารชุด (ระบุชื่ออาคารชุดทั้งหมด) อาคารชุดละ.....ส่วน ใน.....ส่วน” และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับ เสร็จแล้วให้เก็บโฉนดที่ดินฉบับดังกล่าว รวมไว้ในเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดรายแรกสุด

๔.๒ กรณีแต่ละอาคารจดทะเบียนอาคารชุดไม่พร้อมกัน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินฉบับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ บางส่วน โดยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด.....จำนวน.....ส่วน ใน.....ส่วน” และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับ หากภายหลังมีการจดทะเบียนอาคารชุดใดให้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางแปลงนี้ ก็ให้ปฏิบัติตามนัยดังกล่าวจนกว่าที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางจะอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ทั้งแปลง

๔.๓ การสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดกรณีดังกล่าว ไม่ต้องระบุเครื่องหมายโฉนดที่ดินและเนื้อที่ที่ดินที่จดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางลงใน อ.ข.๒ ด้วย เพราะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละห้องชุดย่อมเป็นไปตามอัตราส่วนที่ระบุใน อ.ข.๒ อยู่แล้วไม่ว่าทรัพย์สินส่วนกลางจะมีจำนวนเท่าใด กรณีนี้จึงต้องระบุใน อ.ข.๒ เฉพาะโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดส่งเจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ผัน จันทรปาน

(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. ๒๒๒๓๒๗๑