



ที่ มท 0517.3/ว 2888

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

30 มกราคม 2552

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท 0605/ว 16978 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดว่า กรณีมีการนำอาคารหลาย ๆ อาคารมาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด หรืออาคารที่ผู้ขอนำมาจดทะเบียนอาคารชุดไม่อยู่ในรูปแบบและลักษณะของอาคารชุดทั่ว ๆ ไป ก็ให้ส่งเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดรายดังกล่าวไปให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนเพื่อป้องกันความผิดพลาดในการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาในภายหลังได้ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 และกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่ง ที่ 198/2551 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 เรื่อง “ แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ” (1) ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 378/2547 ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2547 เรื่อง “ แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ” และ (2) ข้อ 3 แต่งตั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด ฯลฯ นั้น กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า ที่ดินและอาคารที่นำมาขึ้นจดทะเบียนอาคารชุด ไม่มีลักษณะเป็นอาคารชุดและมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียน ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดสามารถอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง รัฐมนตรีจะวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นที่สุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 11 หากผู้ขอจดทะเบียนไม่เห็นด้วยกับคำสั่งอุทธรณ์ ก็สามารถใช้สิทธิในการฟ้องคดีต่อศาลปกครองตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ได้ ประกอบกับสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณากรณีผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนำอาคารหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุดว่า เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติว่าการจดทะเบียนอาคารชุดจะทำได้เฉพาะอาคารหนึ่งอาคารเท่านั้น ยิ่งกว่านั้นกฎกระทรวง (พ.ศ.2523)

ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และระเบียบกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด แสดงว่าอาคารชุดอาจประกอบด้วยอาคารหลายอาคารได้ ดังนั้น การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียว หรือโฉนดฉบับเดียวเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนั้น ย่อมกระทำได้ ตามนัย หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0601/1466 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2536 การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาก่อน ตามนัยหนังสือด่วนมาก ที่ มท 0605/ว 16978 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2535 จะทำให้เกิดความล่าช้าซึ่งผู้ประกอบการและผู้ซื้อห้องชุดอาจได้รับความเสียหายได้ ดังนั้น เพื่อให้ระยะเวลาในการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และลดขั้นตอนการปฏิบัติราชการ ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมือง ที่ดี พ.ศ. 2546 หมวด 5 มาตรา 27 จึงยกเลิกหนังสือตามที่อ้างถึง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. 0-2622-3480
โทรสาร 0-2222-0518