



ที่มท 0517.3/ว 11696

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

4 พฤษภาคม 2552

เรื่อง คำแนะนำในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

กรมที่ดินได้รับแจ้งว่า ขณะนี้มีปัญหาข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นจำนวนมาก ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ ซึ่งปัญหาส่วนหนึ่งเกิดจากความไม่เข้าใจในข้อกำหนดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

กรมที่ดินจึงขอชี้แจงทำความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 และการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

1. ก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มีผลบังคับ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 18 วรรคหนึ่ง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ มาตรา 18 วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ไว้ ดังนั้น หากข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดเรื่อง ดอกเบี้ย หรือค่าปรับไว้ และมีข้อพิพาทในส่วนนี้ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวหรือนิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิทางศาลได้ แต่ไม่สามารถนำค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นดอกเบี้ยและค่าปรับมารวมเป็นยอดหนี้เพื่อปฏิเสธการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

2. ส่วนค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ที่เกิดตั้งแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลบังคับ (4 กรกฎาคม 2551) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 18 วรรคแรก กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรา 18 วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจน

/ สิ่งอำนวยความสะดวก...

สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ นอกจากนี้มาตรา 18/1 วรรคแรกกำหนดให้ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ มาตรา 18/1 วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ และมาตรา 18/1 วรรคสาม กำหนดว่า เงินเพิ่ม ตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ดังนั้น หากไม่กำหนดเรื่องเงินเพิ่มไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่สามารถเรียกเก็บเงินเพิ่มได้แต่อย่างใด

อนึ่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 29 วรรคสาม กำหนดให้ ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว หากผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 วรรคสาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามนัยมาตรา 68

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ ทำความเข้าใจกับนิติบุคคลอาคารชุดในท้องที่ทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนรรฆณ์ เมธีวิมลสุด)  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2622-3480

โทรสาร 0-2622-3480