



ที่ มท.0605/ว 14498

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

15 มิถุนายน 2538

เรื่อง ทหารเรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0601/172 ลงวันที่ 16 มีนาคม 2538

ด้วยจังหวัดนนทบุรีขอหารือว่า บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสตรี จำกัด เจ้าของอาคารชุดในโครงการเมืองทองธานี มีปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณเนื้อที่ห้องชุดของอาคารเลควิวคอนโดมิเนียม (บางส่วน) และป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ซึ่งก่อสร้างโดยใช้ระบบโครงสร้างเป็นผนังรับน้ำหนัก สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด จึงคำนวณเนื้อที่ห้องชุดตามหนังสือ กรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท 0605/ว 14126 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2536 คือ ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่เป็นผนังโครงสร้างเข้าไปด้วย แต่บริษัทฯ เห็นว่าเป็นการแปลความที่ไม่สอดคล้องกับมาตรา 13 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงให้กรมที่ดินวางหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติ

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว ได้นำปัญหาเรื่องนี้หารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งบัดนี้คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะ 2) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวแล้วเห็นว่า

1. ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดที่รับน้ำหนัก ถือได้ว่าเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 15 (3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

2. การรังวัดเนื้อที่ของห้องชุด ในกรณีที่ผนังที่แบ่งระหว่างห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องรังวัดจากขอบผนังด้านในของห้องชุดสำหรับผนังกันห้องที่ไม่ได้รับน้ำหนักแต่เป็นผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุด จึงต้องรังวัดแบ่งผนังระหว่างห้องชุดครึ่งหนึ่งเพื่อคำนวณเนื้อที่ของแต่ละห้องชุด

รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้แนบมาพร้อมหนังสือนี้ จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายปริญญ์ นาคฉัตรีย์
อธิบดีกรมที่ดิน

