



ที่ มท.0605/ว 15713

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

5 มิถุนายน 2539

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง 1. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2523

2. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท.0605/ว 14126 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2536

เนื่องจากระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ข้อ 6 ได้กำหนดเกี่ยวกับการไปตรวจสภาพที่ดินและอาคารของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อกำหนดการจดทะเบียนอาคารชุดเท่านั้น ไม่ได้กำหนดว่าจะต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัด และคำนวณเนื้อที่ห้องชุดจากการรังวัดแต่อย่างใด ประกอบกับตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นิยามคำว่า “ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า “ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าห้องชุดแต่ละราย” และ “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า “หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง” จึงเห็นควรวางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการคำนวณเนื้อที่และการเขียนแผนผังส่วนที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.12) ไว้ให้ชัดเจนโดยให้ยกเลิกหลักเกณฑ์การรังวัดตรวจสอบห้องชุด การเขียนแผนที่และการคำนวณเนื้อที่ห้องชุดและการจดทะเบียนรายการทรัพย์ส่วนบุคคลนอกห้องชุดตามหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท. 0605/ ว.14126 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2536 และให้ถือปฏิบัติดังนี้

1. การคำนวณเนื้อที่ ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้ตรวจสอบแล้วตามข้อ 6 แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 และให้คิดเฉพาะที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล ทรัพย์ส่วนบุคคลส่วนที่เกี่ยวกับผนังและความสูงของห้องชุดให้ถือหลักเกณฑ์ดังนี้

- ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

- ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์ส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น ให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

- ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่วงล้ำไปในอากาศ ซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกันเป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อด้วยอาคารชุด เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล

กลางไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด

- ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากพื้นชั้นล่างสุดของห้องชุดขึ้นไป จนถึงเพดานชั้นบนสุด

2. การเขียนแผนผังและเนื้อที่

2.1 การเขียนแผนผังในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.12) ให้เขียนรูปส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด โดยแสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้านตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ข้อ 13 วรรคท้าย ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับให้แสดงแผนผังไว้ทุกระดับ และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในแผนผังแต่ละรูป สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นระเบียง ที่จอดรถ หรืออื่นๆ ให้แสดงแผนผังและระบุคำว่า ระเบียง ที่จอดรถ หรืออื่นๆกำกับแผนผังด้วย

2.2 จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม 2 ตำแหน่ง กรณีจุดทศนิยมตำแหน่งที่สามมีจำนวน 5 ขึ้นไป ให้ปัดขึ้นไป 1 เพิ่มให้จุดทศนิยมตำแหน่งที่สอง ถ้าต่ำกว่า 5 ให้ปัดทิ้ง

2.3 มาตรฐานแผนผังทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดส่งเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายปริญญา นาคฉัตรีย์

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร 02 -2223271

โทรสาร 02- 2220518