



ที่ มท.0705/ว 19180

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

26 มิถุนายน 2543

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด ที่มีได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว. 34733 ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2541

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดว่า กรณีอาคารที่นำมาขอจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ให้แจ้งให้ผู้ขออนำหลักฐานความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม มาประกอบการพิจารณาก่อนจดทะเบียนอาคารชุด นั้น

บัดนี้ปรากฏว่า จังหวัดต่างๆ ได้ส่งเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดที่มีได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ไปให้กรมที่ดินพิจารณาเป็นจำนวนมาก ประกอบกับผู้ประกอบการได้ร้องขอผ่อนผันให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดให้ โดยอ้างว่า อาคารที่นำมาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเสนอรายงานฯ และเลขชั้นตอนที่จะต้องเสนอรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ยื่นเสนอรายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอย้าย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาทบทวนแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนอาคารชุด หรือการอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นคำสั่งทางปกครอง ย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลงโดยเงื่อนไข หรือโดยเหตุอื่นตามนัยมาตรา 5 และมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ประกอบกับหลักทั่วไปตามกฎหมายปกครองว่าด้วยการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง ฝ่ายปกครองจะกระทำการใดๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิ เสรีภาพ หรือประโยชน์อันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่งได้ ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจและจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้ ดังนั้น เมื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมเอกสารตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบกับกฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 1 ข้อ 2 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ขอพบที่จะพิจารณา

ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้กับผู้ขอได้ ตามนัยมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หากพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธการจดทะเบียนโดยไม่มีกฎหมายอนุญาตให้กระทำอาจถือได้ว่าเป็นการละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการ อย่างไรก็ตามถ้าอาคารที่นำมาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดที่เจ้าของไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร แต่ใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร เมื่อผู้ขอได้ยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในชั้นการแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่น และขึ้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนอาคารชุดได้ต่อเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายขงยุทธ วิชัยดิษฐ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร 22223271, 2226824

โทรสาร 2220518