



ที่ มท.0517.3/4160

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. 10200

5 เมษายน 2547

เรื่อง การขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

อ้างถึง หนังสือจังหวัดภูเก็ต ที่ ภก 0017.1/13725 ลงวันที่ 10 กันยายน 2546

ตามที่จังหวัดมีหนังสือหารือ กรมบริษัท ลาภูน่า แกรนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดอัลลามันดา ได้นำอาคารชุดไปยื่นคำขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ดิ อัลลามันดา โดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ต่อนายทะเบียนประจำท้องที่อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ว่าจะดำเนินการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมโดยมิได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมทั้งหมดได้หรือไม่ นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เหตุผลและความจำเป็นในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็เพื่อสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ โดยกำหนดมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่มาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากพระราชบัญญัติฉบับนี้บัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาดูแลและจัดการ รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง มีผู้จัดการเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ การดำเนินงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และไม่ขัดต่อข้อบังคับตามมาตรา 33 และมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนั้น การที่บริษัท ลาภูน่า แกรนด์ จำกัด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด อัลลามันดา ไปประกอบกิจการโรงแรม จึงเป็นการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่นซึ่งขัดกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ ซึ่งมีผลต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ประกอบกับการดำเนินการดังกล่าวอยู่นอกกรอบวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามนัย

มาตรา 33 และมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ อีกทั้งการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่นนอกจากเพื่ออยู่อาศัย ไม่ใช่กรณีตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 49 (1)-(5) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บริษัท ลาภาน่า แกรนด์ จำกัด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่อาจอาศัยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดนำอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรมได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายศิวัะ แสงมณี)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน

โทร 0-2622-3480

โทรสาร 0-2222-0518

