



ตำนานมาก

ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๖๔๗๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยขณะนี้ปรากฏว่า ได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดในรูปแบบหลายลักษณะ ซึ่งบางรายเป็นรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วไป และเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยทั่วไป และเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยตรง หรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ซึ่งหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ขอไปแล้ว อาจจะขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายและอาจจะทำให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลังได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้ให้คำจำกัดความคำว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ ที่ว่า “โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นและระบบกรรมสิทธิ์สังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารถั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่าในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”

๒. จากเหตุผลตามข้อ ๑ จะเห็นได้ว่าการที่จะนำอาคารใดมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จะต้องได้ความว่า อาคารเดียวกันนั้น สามารถแยกกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารออกได้เป็นส่วนๆ โดยผู้ที่อยู่ในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนได้ตามสัดส่วนที่ได้แยกไว้นั้น อีกทั้งสามารถจัด

ระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และจะต้องเป็นอาคารเดียวกัน กรณีจะนำเอาอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลาย ๆ หลังมาของจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด จึงไม่อาจกระทำได้

๓. สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด หากว่าเมื่อพิจารณาแผนผังอาคารที่ผู้ประกอบการนำมาของจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเห็นว่าครบองค์ประกอบของความหมายของคำว่า “อาคารชุด” และได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องด้วยวิธีการในการของจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แล้ว ก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

ส่วนการที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด โดยมีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยติดต่อกันเพื่อก่อสร้างอาคารชุดจำหน่ายในแต่ละแปลง และที่ดินที่แบ่งนั้นมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป จะอยู่ในข่ายการจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) หรือไม่ นั้น กรมที่ดินได้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้ว คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๒๕/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๓๕ มีมติว่า “ตามบทบัญญัติ ข้อ ๑. ของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ให้ความหมายของ “การจัดสรรที่ดิน” ว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน ดังนั้น การแบ่งแยกที่ดิน เพื่อก่อสร้างอาคารชุดจำหน่ายจึงเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ด้วย”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พัน จันทรปาน

(นายพัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. ๒๒๒๓๒๗๑