

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๖๙๗๘



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๐๗๑๐ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๒๒

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๓๔/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เรื่องแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบว่า กระทรวงมหาดไทยได้แต่งตั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยให้มีอำนาจดำเนินการรับคำขอและจดทะเบียนอาคารชุดออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด รับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด นั้น

เนื่องจากขณะนี้ปรากฏว่า การรับจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายยังดำเนินการไม่ถูกต้อง ตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เช่น การนำเอาอาคารหลายๆ อาคารมาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด หรือผู้ประกอบการบางรายมีความประสงค์ที่จะยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดในรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วไปซึ่งอาจจะเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยตรง หรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น และหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดไป ตามคำขอแล้ว อาจจะทำให้เป็นการเอาเปรียบผู้บริโภคหรือมีผลกระทบต่อสภาพสิ่งแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภคของผู้ที่อยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดหรือชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง ดังนั้น เพื่อป้องกันการผิดพลาดในการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งอาจจะทำให้เกิดปัญหาขึ้นในภายหลังได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าอาคารที่ผู้ขอนำมาขอจดทะเบียนรายใดไม่อยู่ในรูปแบบและลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วๆ ไป ก็ให้ส่งเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดรายดังกล่าวไปให้กรมที่ดินพิจารณา ก่อนโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. สำเนาคำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ข.๑)

๒. สำเนาโฉนดที่ดิน

๓. แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลังและสิ่งปลูกสร้าง
๔. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด
๕. แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางในอาคารชุดนั้น
๖. บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

๗. สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

๘. ภาพถ่ายอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนนั้น

ส่วนการนัดตรวจสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งจะต้องออกไปพร้อมกับเจ้าหน้าที่ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๓ ข้อ ๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๔/ว ๒๒๗๕๘ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๒ นั้น ให้ดำเนินการไปได้ตามปกติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พัน จันทรปาน

(นายพัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. ๒๒๒๓๒๗๑