

ที่ มท 0517.3/ว 17519



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

28 มิถุนายน 2549

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า ในการจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (7) กำหนดว่าในการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ขอจะต้องยื่นเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ในการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุด มักเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากผู้ขอบางรายนำโฉนดที่ดินที่ปรากฏในเอกสารดังกล่าวมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่ครบทุกแปลง หรือมีการรวมโฉนดที่ดินแล้วแบ่งแยกโฉนดที่ดินบางส่วนออกไป ทำให้เนื้อที่ตามโฉนดที่ดินที่นำมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ไม่ตรงกับเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. 6) จึงเป็นปัญหาว່ว่าเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบหลักฐานดังกล่าวเพียงใด ซึ่งสำนักงานที่ดินแต่ละแห่งถือปฏิบัติแตกต่างกัน โดยบางแห่งจดทะเบียนอาคารชุดไปโดยมีการนำโฉนดที่ดินมายื่นไม่ครบถ้วนตามเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ. 6) แต่บางแห่งรับจดทะเบียนอาคารชุดโดยผู้ขอต้องนำโฉนดที่ดินมายื่นให้ครบถ้วนตามเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ. 6) และสำนักงานที่ดินบางแห่งรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยที่ผู้ขอมิได้นำหลักฐานใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ. 6) มายื่น การดำเนินการดังกล่าว ทำให้อาคารชุดนั้นไม่มีทางออกสู่ถนนใหญ่ ไม่มีที่จอดรถ ไม่มีสถานที่พักผ่อนส่วนกลาง เป็นต้น เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนที่อยู่อาศัยในอาคารชุด เป็นเหตุให้มีเรื่องร้องเรียนไปยังกรมที่ดินหลายราย

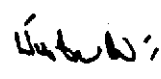
กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ในการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจะต้องยื่นคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ระบุไว้ตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งรวมถึงเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (แบบ อ. 6) ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ

/ ตามกฎกระทรวง...

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (7)
อันเป็นสาระสำคัญของการจดทะเบียนอาคารชุด หากขาดเอกสารหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด
พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับจดทะเบียนอาคารชุดได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องทราบทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

จำที่ ร.ค. 

(ชันธชัย วัชรชนะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 0-2622-3480

โทรสาร 0-2622-3480