



ที่ มท ๐๗๑๒/ว. ๑๗๖๓๒

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๙ สิงหาคม ๒๕๓๔

เรื่อง ทาหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิในทรัพย์สินกลาง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๘๔๒

ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๓๔

๒. บันทึก เรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิในทรัพย์สินกลาง

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๘๔๒ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๓๔ และบันทึก เรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิในทรัพย์สินกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ เพื่อถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) เชาว์ รัตนสุดใจ

(นายเชาว์ รัตนสุดใจ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองนิติการ

โทร.๒๒๓๒๔๐๒



ที่ นร
มท ๐๖๐๑/๘๔๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ทำเนียบวังหน้า กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๓๐ กรกฎาคม ๒๕๓๔

เรื่อง ทหารเรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
เรียน อธิบดีกรมที่ดิน
อ้างถึง (๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๒๔๓๔ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๓๔
(๒) หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/ป ๔๐๕๒
ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๓๔
สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึก เรื่อง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

ตามหนังสือของกรมที่ดินที่อ้างถึง (๑) ได้ขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายว่า การที่นิติบุคคลอาคารชุด “สยามซีไซด์คอนโดมิเนียม” ได้ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดในเรื่องอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุดด้วยคะแนนเสียงเกินกว่าสามในสี่ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางให้ได้หรือไม่ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีหนังสือที่อ้างถึง (๒) ขอให้จัดส่งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าว ดังความแจ้งอยู่แล้ว นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้ว มีความเห็นว่า ถ้าข้อเท็จจริงปรากฏว่าอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้กำหนดไว้ขณะจดทะเบียนอาคารชุดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าของห้องชุดหรือผู้มีส่วนได้เสียอาจร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยดำเนินการตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่จะแก้ไขโดยอาศัยมติที่ประชุมเจ้าของห้องชุดให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้

รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้เสนอมาพร้อมหนังสือนี้และในการพิจารณา
เรื่องนี้มีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริง อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วัฒนา รัตนวิจิตร

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานเลขานุการกรม

โทร. ๒๒๒๐๒๐๖-๕

โทรสาร ๒๒๖๓๖๑๒

สำเนาถูกต้อง

วัลลภ นาคบัว

(นายวัลลภ นาคบัว)

นิติกร ๔

บันทึก

เรื่อง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ค่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๒/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๓๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า นิติบุคคลอาคารชุด “สยามซีไซด์คอนโดมิเนียม” ได้มีหนังสือถึงกรมที่ดินกรณีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับบางหัวข้อที่ยังไม่ถูกต้องและชัดเจนซึ่งรวมถึงการแก้ไขอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีมติที่ประชุมใหญ่เห็นชอบให้ดำเนินการได้ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดว่าเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินได้ให้เจ้าหน้าที่พิจารณากรณีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว มีความเห็นเป็นสามฝ่ายดังนี้

๑. ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่า มิใช่เป็นเรื่องการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับตามมาตรา ๔๙ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่เป็นเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละ

(๑) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๑๐)

(๒) การซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้สังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่ากระดัดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๓) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๔) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ใน

ข้อบังคับ

(๕) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

ห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔^(๒) ซึ่งมาตรา ๓๒ (๔)^(๓) กำหนดให้ระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และผู้ขอจะต้องแสดงไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุด และมาตรา ๒๑^(๔) ได้กำหนดให้ต้องระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดด้วย ดังนั้นหากจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

(๒) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๑๔ กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

(๓) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ของจดทะเบียนอาคารชุด

ฯลฯ

ฯลฯ

(๔) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๒๑ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด

(๒) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องสมุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง

(๓) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ฯลฯ

ฯลฯ

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางก็ต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๒๔^(๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

๒. ฝ่ายที่สอง เห็นว่า เมื่อมาตรา ๓๒ (๔)^(๖) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญในเรื่องอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ดังนั้น จึงถือได้ว่าอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งอาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ แต่จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไป

(๕) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๒๔ เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้ แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกไปแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

(๖) โปรดดูเชิงอรรถที่ (๓) หน้า ๒

จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๓๒ วรรคท้าย^(๗) และเป็นไปโดยมติที่ประชุมใหญ่ซึ่งได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเท่านั้น เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มิได้กำหนดคะแนนเสียงในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไว้เป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔๔^(๘) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

๓. ฝ่ายที่สาม เห็นว่า อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเป็นอัตราส่วนระหว่างราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๑๔^(๙) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม หรือการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางในข้อบังคับ ต้องมีมติโดยได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา ๔๔ (๑) (๓) และ (๕)^(๑๐) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ แต่ในเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่มีกำหนดไว้แต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อพิจารณาเจตนารมณ์ของกฎหมายแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่สามารถจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้

กรมที่ดินจึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาดังกล่าว เพื่อจะได้ถือปฏิบัติต่อไป

(๗) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

การเปลี่ยนแปลงใดๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๘) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๔๔ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(๙) โปรดดูเชิงอรรถ (๒) หน้า ๒

(๑๐) โปรดดูเชิงอรรถ (๑) หน้า ๑

ในการพิจารณาปัญหาที่ขอหารือมานี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) สรุปความได้ว่า ตามมาตรา ๖^(๑๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เจ้าของที่ดินและอาคารที่ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารของตนเป็นอาคารชุดจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยจะต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ด้วย ซึ่งอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องเป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด^(๑๒) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ก็จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดแต่ละห้องชุดให้กับเจ้าของอาคารชุด โดยในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องระบุอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดนั้นไว้ด้วย^(๑๓) เมื่อเจ้าของอาคารชุดจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับผู้ซื้อห้องชุดคนแรก เจ้าของอาคารชุดและผู้ซื้อห้องชุดคนแรกจะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ กล่าวคือจะต้องยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจะระบุอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้ด้วย อัตราส่วนของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนี้จะใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในเรื่องต่างๆ เช่น อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายร่วมกันที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนจะต้องออก หรือคะแนนเสียงที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีในการ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

^(๑๑) มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด

(๓) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔

(๔) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

^(๑๒) โปรดดูเจริงวรรค (๒) หน้า ๒

^(๑๓) โปรดดูเจริงวรรค (๔) หน้า ๒

ประชุมเจ้าของห้องชุด เป็นต้น สำหรับกรณีที่เป็นปัญหานี้ นิติบุคคลอาคารชุดสยามซีไซด์คอนโดมิเนียม ได้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขอจดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับบางหัวข้อซึ่งรวมถึงข้อแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย โดยมีเหตุผลว่าอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้ระบุไว้ในนิตยสารเคลื่อน คามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุด ซึ่งได้รับความเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงเกินสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ไม่อาจทำได้ จึงไม่ยอมรับจดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดสยามซีไซด์คอนโดมิเนียมจึงมีหนังสือถึงกรมที่ดินขอหารือปัญหาเรื่องนี้ ซึ่งกรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นแบ่งเป็นสามฝ่ายดังกล่าวข้างต้น จึงเห็นสมควรขอให้ คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาดังกล่าว เพื่อกรมที่ดินจะได้ถือปฏิบัติให้ถูกต้องต่อไป

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาปัญหาที่ขอหารือมาประกอบกับคำชี้แจงเพิ่มเติมของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้วมีความเห็นว่า ประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเรื่องนี้คือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้กำหนดไว้เมื่อขอจดทะเบียนอาคารชุดและเป็นสาระสำคัญที่ต้องระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจะกระทำได้อหรือไม่ ถ้ากระทำได้ จะต้องดำเนินการอย่างไร เมื่อพิจารณาบทบัญญัติต่างๆ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แล้ว คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่า ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ถ้าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะเพิกถอนหรือแก้ไขได้ โดยที่อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้แก่อัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยื่นจดทะเบียนอาคารชุด เป็นรายการที่ต้องแสดงไว้ในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และเป็นสาระสำคัญประการหนึ่งที่ต้องระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าของห้องชุดหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางว่า อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ปรากฏในคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย กล่าวคือไม่ตรงกับสภาพความเป็นจริง เช่น การกำหนดราคาของห้องชุดใดห้องชุดหนึ่งหรือหลายห้องชุดสูงหรือต่ำกว่าราคาที่เป็นจริงซึ่งอาจเกิดขึ้นโดยไม่มีเจตนาหรือมีเจตนาทุจริตเพื่อให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดได้ประโยชน์โดยมิชอบ ในกรณีเช่นนี้ เจ้าของห้องชุดหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลาง ย่อมมีสิทธิที่จะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องตรงกับสภาพความเป็นจริง หรือเพิกถอนการจดทะเบียนอาคารชุดหรือการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นได้ โดยแสดงเหตุผลของความคลาดเคลื่อนโดยอาศัยมติของที่ประชุมใหญ่ ตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง หาได้ไม่ เพราะมาตรา ๒๔ ไม่ได้บัญญัติให้กระทำได้

สำหรับการดำเนินการเพื่อแก้ไขอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางให้ถูกต้องนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำร้องแล้วจะต้องสอบสวนว่าอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่กำหนดไว้นั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่และจะต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ทราบเพื่อให้สามารถคัดค้านได้ ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านและพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ หรือในกรณีที่มีผู้คัดค้านก็อาจนัดสืบพยานฟ้องต่อศาล ถ้าศาลมีคำสั่งให้แก้ไข พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการตามคำสั่งศาล ในการแก้ไขอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาทำการแก้ไขให้ถูกต้องก่อน แล้วจึงทำการแก้ไขอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดให้ถูกต้องและสอดคล้องกับอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ดังนั้น สำหรับกรณีของนิติบุคคลอาคารชุดสยามซีไซด์คอนโดมิเนียมที่हारोमानี หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่กำหนดไว้คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายจริง ก็สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้โดยดำเนินการตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่จะทำการแก้ไขโดยอาศัยมติของที่ประชุมเจ้าของห้องชุดให้แก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดดังเช่นที่ได้กระทำมานี้ไม่ได้

กล่าวโดยสรุป คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) มีความเห็นว่า ถ้าอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้กำหนดไว้ขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าของห้องชุดหรือผู้มีส่วนได้เสียในห้องชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางก็อาจขอแก้ไขให้ถูกต้องได้โดยยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขอให้แก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่จะแก้ไขโดยอาศัยมติของที่ประชุมเจ้าของห้องชุดให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดหาได้ไม่

(ลงชื่อ) วัฒนา รัตนวิจิตร

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

รองเลขาธิการ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มิถุนายน ๒๕๓๔

สำเนาถูกต้อง

วัลลภ นาคบัว

(นายวัลลภ นาคบัว)

นิติกร ๔



คำสั่งกรมที่ดิน

ที่ 2879 /2551

เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อไต่สวนข้อพิพาทเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ค้างชำระ

สืบเนื่องมาจากการประชุมเพื่อศึกษาเรื่องอุปสรรคการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เป็นทรัพย์สิน
ด้อยคุณภาพ (NPL) และสินทรัพย์รอขาย (NAP) ของคณะอนุกรรมการการเงิน การคลัง การธนาคาร
และสถาบันการเงิน สภาผู้แทนราษฎร พบว่าอุปสรรคที่สำคัญประการหนึ่งเกิดจากการเรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ค้างชำระของผู้จัดการ
นิติบุคคล โดยรวมค่าปรับและดอกเบี้ยเข้าไปด้วยอย่างไม่เป็นธรรม

เพื่อมีส่วนในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวและลดข้อพิพาท การนำคดีขึ้นฟ้องร้องต่อศาล
เกิดประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม จึงขอแต่งตั้งบุคคลดังต่อไปนี้เป็นคณะทำงานเพื่อไต่สวนข้อพิพาท
ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ค้างชำระประกอบด้วย

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | เป็นประธานคณะทำงาน |
| 2. ผู้อำนวยการส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด | คณะทำงาน |
| 3. นายนคร มุธุศรี
นายกก่อตั้งสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย | คณะทำงาน |
| 4. นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์
นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย | คณะทำงาน |
| 5. นางนันทิยา ทองยิ่งสกุล
นักวิชาการที่ดิน 8 ว | คณะทำงานและ
เลขานุการ |
| 6. นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ
นักวิชาการที่ดิน 6 ว | คณะทำงานและ
ผู้ช่วยเลขานุการ |

/ โดยการ...

โดยการดำเนินการใกล้เคียงต้องกระทำตามความสมัครใจของคู่กรณี และเป็นไปตาม
แนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ลง ณ วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ.2551



(นายอนันต์ เจริญวิบูลย์)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน