

ที่ มท 0517.3/ว 27676



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

15 กันยายน 2547

เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยมีผู้หารือและร้องเรียนหลายรายเกี่ยวกับเจ้าของโครงการที่ประกอบธุรกิจอาคารชุดว่า ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ตนถือกรรมสิทธิ์อยู่ โดยมีจะอ้างว่าไม่ได้เป็นเจ้าของร่วม จึงไม่ยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามนัยมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นสาเหตุให้เจ้าของร่วมรายอื่นต้องรับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าว และสำนักงานที่ดินบางแห่งมิได้เรียกหนังสือรับรองรายการหนี้ดังกล่าวประกอบการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามนัยมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

กรมที่ดินพิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 มาตรา 13 มาตรา 18 และมาตรา 29 วรรคสอง กำหนดว่า “เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และ “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ชื้อนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว ดังนั้น ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดซึ่งมีชื่อปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่ว่าจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นโดยชื่อมาจากเจ้าของโครงการ หรือเจ้าของโครงการซึ่งมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่ในขณะจดทะเบียนอาคารชุดครั้งแรก และยังไม่ได้โอนขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลอื่นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ถือเป็นผู้เป็นเจ้าของร่วมตามนัยมาตรา 4 ซึ่งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบุคคลดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม

๘๖

- 2 -

มาตรา 18 จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงว่าได้มีการชำระหนี้ดังกล่าวครบถ้วนแล้ว
พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. ปิง ๒๖

(นายอภัย วิจิตรณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2622-3480

โทรสาร. 0-2222-0518