ที่ มท 0517.3/ว 6174

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

24 กุมภาพันธ์ 2547

เรื่อง ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำเนาระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2547

กรมที่ดินขอส่งคำเนาระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2547 มาเพื่อโปรดทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต.

(ชัยชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.0-2622-3480

โทรสาร.0-2622-3480

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยอาคารชุด
(ฉบับที่ 5)
พ.ศ. 2547

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และการหมายเหตุการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2547"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความใน ข้อ 24 ข้อ 26 และข้อ 27 แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 24 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาข้อบังคับแล้วเห็นว่า มีสาระสำคัญครบถ้วนตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และตรวจสอบเนื้อหาสาระสำคัญของข้อบังคับดังระบุไว้ท้ายนี้แล้วเห็นว่าถูกต้อง ก็ให้เจ้าผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติบุคคลตามข้อ 16(3) แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้วให้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด โดยบันทึกสาระสำคัญไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และบันทึกการจดทะเบียนในสำเนาข้อบังคับด้วยว่า " ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่....เดือน.....พ.ศ....." ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ แต่หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวแล้ว ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งให้ผู้ขอไปดำเนินการจัดทำให้ถูกต้องแล้วจึงดำเนินการต่อไป

ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ใช้แบบ อ.ช.12 และ อ.ช.13 ท้ายระเบียบนี้

เนื้อหาสาระสำคัญของข้อบังคับที่จะต้องตรวจสอบได้แก่

1. ข้อบังคับเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นไปตามมาตรา 33

2. ทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามีต้องระบุไว้ในข้อบังคับให้ชัดเจนด้วย

3. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางต้องตรงกับที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

/4.การเรียกประชุม....

4. การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

5. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18 ต้องแยกการเสียค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามมาตรา 18 วรรคแรก ออกจากข้อบังคับการเสียค่าใช้จ่าย ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 18 วรรคสอง

6. มติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 48(2) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ข้อ 26 เมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ยื่นคำขอตามแบบ อ.ช.4 โดยให้แนบสำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่และสำเนาบันทึกการประชุมเจ้าของร่วม ซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับด้วย

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่า ข้อบังคับที่ขอเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีข้อความเนื้อหาสาระสำคัญครบถ้วนถูกต้องตามข้อ 24 แล้ว ก็ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอ และค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ตามข้อ 16 แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ.2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ โดยบันทึกข้อความที่มีการเปลี่ยนแปลงไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12) รายนั้น ในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้และบันทึกการจดทะเบียนในสำเนาข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงว่า "ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้ได้จดทะเบียนแล้ว เมื่อวันที่ ... เดือน ..... พ.ศ. ..... " แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ หากเห็นว่าไม่ถูกต้องให้แจ้งให้ผู้ขอไปดำเนินการจัดทำให้ถูกต้องแล้วจึงดำเนินการต่อไป

ข้อ 27 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่ โดยมีสำเนาบันทึกการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้ เมื่อตรวจสอบวิธีการประชุมเพื่อลงมติดังกล่าวแล้วว่าปฏิบัติถูกต้องตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 บัญญัติไว้ โดยเรียกเอกสารเกี่ยวกับการเรียกประชุม ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมและสำเนาบันทึกการประชุมเก็บไว้เป็นหลักฐานในสารบบ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด(อ.ช.12) รายนั้นว่า " ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก.....เป็น.....โดยได้รับแต่งตั้งตามมติของเจ้าของร่วมในการประชุมเมื่อวันที่....เดือน.....พ.ศ....." พร้อมหมายเหตุต่อท้ายให้ปรากฏว่า มีเอกสารหลักฐานดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

/ส่วนกรณี.....

ส่วนกรณีที่การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ โดยมีหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12) รายนั้นว่า " ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก.....เป็น.....ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ....." แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้"

ประกาศ ณ วันที่ 1 มกราคม 2547

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 121 ตอนพิเศษ 6 ง วันที่ 19 มกราคม 2547)