

การจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

www.dol.go.th

การจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

WWW.DOL.go.th/

คำนำ

หนังสือ เรื่อง “การจดทะเบียนอาคารชุด” เล่มนี้ เป็นองค์ความรู้ที่ได้จากการดำเนินโครงการการประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนเรียนรู้ เรื่อง “การจดทะเบียนอาคารชุด” (Knowledge Forum) ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดการความรู้ตามแผนจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๖

ความรู้ที่ได้นำมารวบรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ เป็นความรู้ที่ชัดเจน (Explicit Knowledge) และความรู้ที่ฝังลึกในตัวตน (Tacit Knowledge) ที่ไม่สามารถแสวงหาจากตำราใดๆได้ เพราะเป็นการรวบรวมจากการถ่ายทอดจากประสบการณ์การทำงานจริงของผู้ถ่ายทอด ซึ่งเป็นข้าราชการกรมที่ดินที่เข้าร่วมกิจกรรม นับเป็นความรู้ที่ทรงคุณค่า ข้าราชการกรมที่ดินรุ่นต่อไปจะได้ศึกษาและถ่ายทอดโยงความรู้ให้แก่อนันจะช่วยให้คนในองค์กรสามารถเข้าถึงความรู้และพัฒนาตนเองให้เป็นผู้รู้ รวมทั้งปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า องค์ความรู้ที่ทรงคุณค่าในหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อข้าราชการกรมที่ดินและผู้สนใจ สามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้อย่างถูกต้องและขยายผลต่อยอดความรู้ต่อไปได้อีก

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กองฝึกอบรม
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
สิงหาคม ๒๕๕๖

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
คำนำ	(-)
๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	๑
๒. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญา ซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	๓๓
๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	๔๒
๔. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓	๔๖
๕. กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓	๕๕
๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔	๕๙
๗. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕	๘๑
๘. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการ ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน พ.ศ. ๒๕๕๕	๘๕
๙. สรุปประเด็นข้อหารือเกี่ยวกับอาคารชุด	๙๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานพระราชบัญญัติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พ.ศ. ๒๕๖๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เป็นปีที่ ๓๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและ

สำนักงาน

ยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วใน

สำนักงาน

พระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง

สำนักงาน

หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“การประชุมใหญ่”^๒ หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่

วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ”^๓ หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ”^๔ หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ”^๕ หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

^๒ มาตรา ๕ นิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๓ มาตรา ๕ นิยามคำว่า “คณะกรรมการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๔ มาตรา ๕ นิยามคำว่า “กรรมการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๕ มาตรา ๕ นิยามคำว่า “ผู้จัดการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒๕๕๑

มาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตาม

มาตรา ๑๔

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจาก

ภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖/๑^๗ ในกรณีที่ผู้สมัครสิทธิในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการ

โฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔ ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา ๖/๒^๘ สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้สมัครสิทธิในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้น

^๗ มาตรา ๖/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๘ มาตรา ๖/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้าที่ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

วรรค ๒^๙ (ยกเลิก)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครบถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๘ การขอจดทะเบียนตามมาตรา ๖ การประกาศ การแจ้งเจ้าหน้าที่และการ

จดทะเบียนตามมาตรา ๗ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา ๖ ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวันเพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

ในกรณีที่ที่ดินติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา ๗ วรรคสาม และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามมาตรา ๒๒ ไว้ด้วย

มาตรา ๑๐ เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อนภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมีสสิทธิตุทธธณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

หมวด ๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานกรรมสิทธิในห้องชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๒ กรรมสิทธิในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมี

กรรมสิทธิร่วมในทรัพย์สินกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิร่วมของ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันจะเป็นการ

กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

มาตรา ๑๔^{๑๐} อัตราส่วนในกรรมสิทธิร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมให้

เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ชุดนั้นในขณะที่ยื่นจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

มาตรา ๑๕^{๑๑} ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

(๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหาย

ต่อตัวอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์

ร่วมกัน

(๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๘)^{๑๒} สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๙)^{๑๓} อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑๐)^{๑๔} สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือ

สภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ

การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๑๐} มาตรา ๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๑๑} มาตรา ๑๕ (๘) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑^{๑๒} มาตรา ๑๕ (๙) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๑๓} มาตรา ๑๕ (๑๐) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๑๑)^{๑๕} ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๔ ในการดูแลรักษา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๑๖ ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับ
จำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๗ การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ
นี้ และตามข้อบังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๑๗/๑^{๑๖} ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้อง

จัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของ
เจ้าของร่วม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของ

อาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๑๘^{๑๖} เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของ
ร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิด
จากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่
เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่
มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยัง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและ
วรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๑๘/๑^{๑๗} ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่

กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบ
ต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่ม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง
ตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๑๕} มาตรา ๑๕ (๑๑) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ^{๑๖} มาตรา ๑๗/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๑๖} มาตรา ๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๑๗} มาตรา ๑๘/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

- ๗ -

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๙^{๙๙} คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน

(๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๕)^{๙๙} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

สำนักงาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน

มาตรา ๑๙ ทวิ^{๙๙} อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยกจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๙ ตรี^{๙๙} การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

สำนักงาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๓) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

สำนักงาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๑๙} มาตรา ๑๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

สำนักงาน

^{๑๙} มาตรา ๑๙ (๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

^{๒๐} มาตรา ๑๙ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๒๑} มาตรา ๑๙ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

(๔) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๕)^{๒๒} สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

มาตรา ๑๙ จัตวา^{๒๓} เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ได้รับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อโอนนั้น”

มาตรา ๑๙ เบญจ^{๒๔} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

(๑)^{๒๕} เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ

(๒) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

(๓) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ

(๔) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร

(๕) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน

^{๒๒} มาตรา ๑๙ ตรี (๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

^{๒๓} มาตรา ๑๙ จัตวา แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๒๔} มาตรา ๑๙ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๒๕} มาตรา ๑๙ เบญจ (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

- ๙ -

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ทั้งนี้ สำหรับกรณี (๑) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (๒) (๓) (๔) และ (๕) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้นำ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกส่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๑๙ จ^{๒๖} เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักรหรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๑๙ สัตต^{๒๗} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้นำซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้นำซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้นำซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๑๙ อัฐฐ^{๒๘} ผู้ใดได้นำซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย

^{๒๖} มาตรา ๑๙ จ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๒๗} มาตรา ๑๙ สัตต เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๒๘} มาตรา ๑๙ อัฐฐ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีไม่ใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ นว^{๒๙} ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่หากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม^{๓๐}

ถ้าคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ทศ^{๓๑} นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีไม่ใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๒๙

มาตรา ๑๙ นว เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๓๐

มาตรา ๑๙ นว วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.

๒๕๕๑

๓๑

มาตรา ๑๙ ทศ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

- ๑๑ -

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๙ เอกาตศ^{๓๒} นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่ แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่าง ตัวและอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์ จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยน สภาพ และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของ นิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลา ดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้ง เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วัน เปลี่ยนสภาพและต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับ แต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ทวาตศ^{๓๓} (ยกเลิก)มาตรา ๑๙ เตรส^{๓๔} (ยกเลิก)

หมวด ๓

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มาตรา ๒๐ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๗ แล้วให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่ ชักช้า

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำได้จนกว่าจะจด ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่พนักงาน เจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำนองไว้ตามมาตรา ๒๒ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมด ให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

มาตรา ๒๑ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด

^{๓๒} มาตรา ๑๙ เอกาตศ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๓๓} มาตรา ๑๙ ทวาตศ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๓๔} มาตรา ๑๙ เตรส ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และ ความสูง

(๓) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(๔) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

(๕) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๖) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๗) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) ติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๗ วรรคสาม เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย

เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๒ แล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้นให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง

มาตรา ๒๔ เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนการจำนองในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนการจำนองในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

- ๑๓ -

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

มาตรา ๒๕ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่มีการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๕ หรือมาตรา ๒๕ แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม

หมวด ๔

สำนักงานคณะกรรมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๒๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

มาตรา ๒๙^{๓๕} ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว

^{๓๕} มาตรา ๒๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๓๐ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

หมวด ๕ นิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๓๑ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา ๓๒^{๓๖} ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓

(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด

(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(๕) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๖) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

^{๓๖} มาตรา ๓๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ
ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น

มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๔ ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง

มาตรา ๓๕ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา ๓๕/๑^{๓๗} ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

^{๓๗} มาตรา ๓๕/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒^{๓๘} การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันวันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๓^{๓๙} ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(๒) ลาออก

(๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑

(๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙

(๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

มาตรา ๓๖^{๔๐} ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

^{๓๘} มาตรา ๓๕/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๓๙} มาตรา ๓๕/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๐} มาตรา ๓๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

- ๑๗ -

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๖) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา ๓๗^{๔๑} ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๗/๑^{๔๒} บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้นุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๗/๒^{๔๓} บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

^{๔๑} มาตรา ๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๒} มาตรา ๓๗/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๓} มาตรา ๓๗/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน จานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๓๗/๓^{๔๔} นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๗/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๗/๒

(๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง

มาตรา ๓๗/๔^{๔๕} ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

มาตรา ๓๗/๕^{๔๖} ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา ๓๗/๖^{๔๗} การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”

^{๔๔} มาตรา ๓๗/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๕} มาตรา ๓๗/๔ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๖} มาตรา ๓๗/๕ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๗} มาตรา ๓๗/๖ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๘^{๔๘} คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๘/๑^{๔๙} ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
บุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอ
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๘/๒^{๕๐} ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสาร
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๘/๓^{๕๑} ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงาน
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคล สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
อาคารชุดเก็บรักษาไว้น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สิน สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของ
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เจ้าของร่วมทั้งหมดได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๔๐ ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระ
ล่วงหน้า

^{๔๘} มาตรา ๓๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๙} มาตรา ๓๘/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๐} มาตรา ๓๘/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๑} มาตรา ๓๘/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(๓) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

มาตรา ๔๑ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(๑) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๕๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิทธิทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๗๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

มาตรา ๔๒^{๔๒} ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ไต่ถามขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

มาตรา ๔๒/๑^{๔๓} ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

(๑) พิจารณานุมัติงบดุล

(๒) พิจารณารายงานประจำปี

(๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

(๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา ๔๒/๒^{๔๔} ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

^{๔๒} มาตรา ๔๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๓} มาตรา ๔๒/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

- ๒๑ -

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๑) ผู้จัดการ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

สำนักงาน

(๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๒/๓^{๕๔} การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๓^{๕๖} การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๔ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๕ ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๖ เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในกรณีนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๕๔} มาตรา ๔๒/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๕} มาตรา ๔๒/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๕๖} มาตรา ๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๔๗^{๕๓} เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

(๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

(๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

(๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคล

(๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

มาตรา ๔๘^{๕๔} มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘)

(๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา ๔๙^{๕๕} มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

^{๕๓} มาตรา ๔๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๔} มาตรา ๔๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๕} มาตรา ๔๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

มาตรา ๕๐ ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๘ ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้นำมาตรา ๓๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา หมวด ๖ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การเลิกอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๕๑ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

(๒) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(๓) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๕) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อาคารชุดเล็กเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑) ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษาเมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตราแล้ว ให้นำมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๕๓ ในกรณีที่อาคารชุดเล็กเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ (๓) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๕๔ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๒ หรือมาตรา ๕๓ แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกในฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่ง และให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตามมาตรา ๕๔ แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่จัดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

คนต่างตัวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ใน
โฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องจำหน่ายที่ดินนั้น
เฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่
จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดย
อนุโลม^{๖๐}

มาตรา ๕๖ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๔) ให้นำหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด
และให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีที่ตามวรรคหนึ่ง การจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดและของโฉนดที่ดินเดิม ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๗ เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอัน
เลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๘ ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์
เว้นแต่ที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๕๙ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ
๒๒ หุ้นส่วนและบริษัท หมวด ๕ การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และ
บริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม^{๖๑}

มาตรา ๖๐ เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่ง
ให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวด ๖/๑

พนักงานเจ้าหน้าที่^{๖๒}

มาตรา ๖๐/๑ ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มี
อำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็น
หนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือ
ตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

^{๖๐} มาตรา ๕๕ วรรคสาม เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๖๑} หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา ๖๐/๑ ถึง มาตรา ๖๐/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอตระเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐาน เพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) आयัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ และดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัว แก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๓

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

มาตรา ๖๑ การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอ และการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖๒^{๖๒} ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”

หมวด ๔

บทกำหนดโทษ^{๖๓}

มาตรา ๖๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๖๓} หมวด ๔ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ ถึง มาตรา ๗๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

- ๒๗ -

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๖๓ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๖๖ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสอง มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฐ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม และมาตรา ๓๖ (๕) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๖๙ ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๗ วรรคห้า และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๗๐ ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๗๑ นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๗๒ เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

- ๒๙ -

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย^{๖๔}

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
สำนักงาน (๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ	ฉบับละ	๑,๐๐๐ บาท
(๕) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	๑,๐๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(๖) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ		
ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑,๐๐๐ บาท
(๗) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม		
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(ก) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์		
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์		๒๐๐ บาท
(๘) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(ก) ค่าคำขอ		๕๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัด		
หรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง		
โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ	๕๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	๕๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	๕๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน		
ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง		
คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น		
หรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ	๕๐ บาท
(๙) ค่าใช้จ่าย		
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละ	๑๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	๕๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๖๔} อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕^{๕๕}

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภท อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒^{๕๖}

มาตรา ๙ เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามวรรคหนึ่งให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดมาตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาตและแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวก

^{๕๕} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘/ตอนที่ ๑๗๑/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๓๐ กันยายน ๒๕๓๕

^{๕๖} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๖/ตอนที่ ๓๑ ก/หน้า ๑/๒๗ เมษายน ๒๕๔๒

- ๓๑ -

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซาซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม นอกจากนี้ได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๓๓๕ (๑) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑^{๖๗}

มาตรา ๓๑ มีให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ให้มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๒ มีให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๓ ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๔ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๕ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

วสุ สรรกานิต/ผู้ปรับปรุง

๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ ๔)พ.ศ.๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๒ ท้ายประกาศนี้

ข้อ ๒. สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๓ ท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

นายสิทธิชัย โควสุรัตน์

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(อ.ช. ๒๒)

สัญญาเลขที่

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณวันที่เดือน พ.ศ.
 ระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร อายุ ปี สัญชาติ ที่อยู่ /ที่ตั้ง
 สำนักงาน เลขที่ตรอก/ซอย..... ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขตจังหวัด.....โทรศัพท์โดย.....
ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.
 ชื่ออาคารชุด ที่ตั้งเลขที่ ตรอก / ซอย ถนน.....
 หมู่ที่ ตำบล/แขวงอำเภอ/เขตจังหวัด.....โทรศัพท์.....
 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับอายุ ปี สัญชาติ
 ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... ตรอก/ซอย ถนนหมู่ที่
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขตจังหวัดโทรศัพท์
 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง
 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. คำรับรองของผู้จะขาย

๑.๑ ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดตาม
 โฉนดที่ดินเลขที่หน้าสำรวจ เลขที่ดิน ตำบล/แขวงอำเภอ / เขต
 จังหวัด เนื้อที่ไร่งาน ตารางวา โดยที่ดินแปลงดังกล่าว

☐ ได้จำนองไว้กับ / ได้จดทะเบียน
 บุริมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง /
 หนี้บุริมสิทธิ์ จำนวนเงิน.....บาท (.....)

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๒ ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยอาคาร
 ดังกล่าว

☐ มีการจำนองรวมอยู่กับที่ดิน ไว้กับ..... / ได้จดทะเบียน
 บุริมสิทธิ์ในอาคารรวมกับที่ดินให้แก่..... โดยจำนวนเงินที่ประกันหนี้จำนอง/หนี้
 บุริมสิทธิ์เท่ากับจำนวนเงินตามข้อ ๑.๑

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๓ ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่า
 ด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่ / ลงวันที่ ขณะนี้
 อาคารชุด

☐ อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

☐ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในระหว่างการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

-๒-

ข้อ ๒. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

๒.๑ ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด
.....จำนวน ห้องชุด ดังนี้

๒.๑.๑ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๒ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๓ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๒ นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ ๒.๑ แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่ง
ผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๒.๒.๒ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดจำนวน ไร่ งาน ตารางวา

๒.๒.๓ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ผู้จะซื้อจะได้รับ โดยผู้จะขายมีความผูกพัน
ที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) ทั้งนี้ หาก
ผู้จะขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความและภาพโฆษณา
เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายนี้ด้วย

ข้อ ๓. ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ ๒ จำนวนห้องชุด
ในราคาตารางเมตรละ..... บาท (.....) รวมเป็นเงินทั้งสิ้นบาท
(.....)

๓.๒ ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ
ปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาดตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่
เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไป
เพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ ๔.๒

ข้อ ๔. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาดตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ยื่น เมื่อวันที่
เดือน.....พ.ศ. จำนวนบาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวัน
ทำสัญญานี้จำนวน บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้
จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวนบาท(.....)เป็นการชำระราคาค่าห้องชุดตาม
ข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

๔.๒ ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาค่าห้องชุดที่เหลือจำนวนบาท
(.....) โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังนี้

๔.๒.๑ งวดที่ ๑ จำนวน.....บาท(.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๒ งวดที่ ๒จำนวน.....บาท(.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๓ งวดที่ ๓ จำนวนบาท(.....) ชำระภายในวันที่

๔.๒... งวดสุดท้ายจำนวน บาท (.....)

๔.๓ ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญาฯ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ

๔.๔ ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันที่ เดือน พ.ศ.โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

๔.๕ ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่

ข้อ ๕. การก่อสร้างอาคาร

๕.๑ ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๕.๒ ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผนัง ฝ้าเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

๕.๓ ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

- ๔ -

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขอชยายนั้น จะขอชยายเกินหนึ่งปีไม่ได้
ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง
โดยเฉพาะ

๕.๔ ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค
ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง
โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
ให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งได้โอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและ
ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนนั้น

ข้อ ๖. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออก
ค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๗ เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

๗.๑ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขาย
เรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกัน
แล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

๗.๒ ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมี
สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

๗.๒.๑ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๗.๒.๒ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่
ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๗.๒.๓ ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว
ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระ
ภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือ
บอกกล่าวนั้น

๗.๓ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔
ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๗.๓.๑ ให้ผู้จะซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระ
ไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณี
ที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๗.๑) และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

๗.๓.๒ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๗.๓.๑ ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้ซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้ซื้อเห็นว่าผู้ขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

๗.๓.๓ ในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้ขายยินยอมคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (โดยถือเอาอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้ซื้อ) แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้ขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้ขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

ข้อ ๘. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

๘.๑ ผู้ขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุด

๘.๒ ผู้ขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้นผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้ขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๙. คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณีผู้ขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

-๖-

ข้อ ๑๐. เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

๑๐.๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นนิติบุคคล) และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขายจำนวน แผ่น

๑๐.๒ สำเนาโฉนดที่ดิน

๑๐.๓ สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.๑) หรือสำเนาใบอนุญาตรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๑๐.๔ แผนผังอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด

๑๐.๕ รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินบุคคล ทรัพย์สินกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความ และภาพโฆษณา

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา(ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อผู้จะขาย
()

ลงชื่อผู้จะซื้อ
()

ลงชื่อพยาน
()

ลงชื่อพยาน
()



(อ.ช.๒๓)

สัญญาซื้อขายห้องชุด

ตำแหน่งที่ดิน

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ อาคารเลขที่
 ตำบล ชื่ออาคารชุด
 อำเภอ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่
 จังหวัด เนื้อที่ประมาณ ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.
 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

ระหว่าง { } ผู้มีกรรมสิทธิ์
 { } ในที่ดินและ
 { } อาคาร { } ผู้ขาย อายุ { } ปี

สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { } { } ผู้ซื้อ อายุ { } ปี

สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ ตกลง ห้องชุด ตามที่กล่าว
 ข้างบนนี้แก่
 เป็นเงิน บาท (.....)

ข้อ ๒. ผู้ ตกลง ห้องชุด ตามที่กล่าว
 ในข้อ ๑. จาก

ข้อ ๓. ผู้ขายจะรับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลา
 ไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด และจะแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่
 ผู้ซื้อได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้อง
 ดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง แต่ถ้าผู้ขายไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้น
 ผู้ซื้อจะมีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้ขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่าย
 ในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

-๒-

ข้อ ๔. ไม่ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแล้ว

หนังสือสัญญานี้ ได้ทำเป็น ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัดหนึ่งฉบับ
 ผู้ ถือไว้หนึ่งฉบับ ผู้ ถือไว้หนึ่งฉบับ
 (ฉบับนี้ สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

()

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน)

()

(ลงชื่อ)

พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๑๕๘ / ๒๕๕๑

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๗๘/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๗ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติในหมวด ๖ / ๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกคำสั่งไว้ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๗๘/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๗

(๒) แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๑. อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเขตกรุงเทพมหานคร สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไข การจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ. ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๒. ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตจังหวัด สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๓. เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และใบแทน รวมทั้งการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ การรับคำขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การรับคำขอและการจดทะเบียนข้อบังคับรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การรับคำขอและจดทะเบียน

-๒-

แต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีที่ศาล มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๒๔ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และการรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ ๔. กรณีอาคารชุดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ที่อาคารชุดมีพื้นที่มากกว่ามีอำนาจตาม ข้อ ๓

ข้อ ๕. ให้ข้าราชการพลเรือนสามัญ สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้ เป็น พนักงานเจ้าหน้าที่ ที่มีอำนาจตามมาตรา ๖๐/๑ (๑) (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๑) ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

(ก) ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(ข) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา หรือ เจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ค) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ ๖ และนายช่างรังวัด ระดับ ๖ หรือเทียบเท่า ขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ง) นักวิชาการที่ดิน ระดับ ๔ หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

(๒) ในเขตท้องที่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร

(ก) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ข) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ ๖ และนายช่างรังวัด ระดับ ๖ หรือเทียบเท่า ขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ค) นักวิชาการที่ดิน ระดับ ๔ หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

ข้อ ๖. ในกรณีที่มิมีปัญหาในการปฏิบัติตามคำสั่งนี้ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาด

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

นายสิทธิชัย โควสุรัตน์

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และมาตรา ๖๐/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงกำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบท้ายประกาศนี้

ข้อ ๒. ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติการในเขตกรุงเทพมหานคร

ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติการในเขตจังหวัด

ข้อ ๓. รูปถ่ายที่ติดบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้รูปถ่ายครึ่งตัวที่ถ่ายไว้ไม่เกินหกเดือน ก่อนวันยื่นคำขอมิบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ขนาด ๓ x ๔ เซนติเมตร หน้าตรง ไม่สวมหมวกและแว่นตาสีเข้ม แต่งเครื่องแบบข้าราชการ

ข้อ ๔. บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้ได้สี่ปีนับแต่วันที่ออกบัตร

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

พ.ศ.๒๕๕๑

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่

ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

(ด้านหน้า)

๖ ซม.



บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

วันออกบัตร / /

บัตรหมดอายุ / /

๙.๕ ซม.

(ด้านหลัง)

๖ ซม.

รูปถ่าย

ขนาด

๓ x ๔ ซม.

เลขที่

ชื่อ

เลขประจำตัวประชาชน

ตำแหน่ง

สังกัด

เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

.....

ลายมือชื่อผู้ถือบัตร

ตำแหน่ง

๙.๕ ซม.

หมายเหตุ

ให้มีตราประจำตำแหน่ง ประทับที่มุมล่างด้านขวาของรูป



กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด
การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ มาตรา ๘ มาตรา ๒๑ วรรคสาม และมาตรา ๓๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๖ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมาย ที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

- (๑) กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

หน้า ๒๕

เล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๕๖ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

(๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

(๖) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

(๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

ส่วนที่ ๑

การขอจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๒ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๓ คำขอตามข้อ ๒ ให้ยื่นพร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐ หรือ ๑ : ๕๐๐ หรือตามความเหมาะสม รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง

(๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

(๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๖ (๓)

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

(๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๗) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๘) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ

(๙) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร แล้วแต่กรณี

ส่วนที่ ๒

การประกาศคำขอจดทะเบียนและการแจ้งเจ้าหน้าที่

ข้อ ๔ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือค้ำอยู่ภายใต้บังคับแห่งนิติกรรมอื่นใดจดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดโดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแห่งหนึ่งฉบับ

(๒) มีหนังสือแจ้งพร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศไปให้เจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีนิติกรรมเหนือที่ดินและอาคารนั้นมาแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งนิติกรรมที่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ข้อ ๕ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเจ้าหน้าที่จำนองได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งนิติกรรมที่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นพร้อมทั้งจำนวนเงินที่เจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด ในกรณี ให้บันทึกคำชี้แจงและคำยินยอมหรือไม่ยินยอมของเจ้าหน้าที่และให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หน้า ๓๑
เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก
ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

(๒) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นและบันทึกคำชี้แจงให้เจ้าหนี้ง่ายมือชื่อไว้

(๓) ถ้าเจ้าหนี้จำนองและเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอ

ส่วนที่ ๓

การรับและไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๖ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๕ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่มิมีเจ้าหนี้จำนอง ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่ยินยอมให้จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด หรือไม่มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบโดยไม่ชักช้า

(๒) ในกรณีที่มิมีเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบเพื่อให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการให้ที่ดินและอาคารนั้นปราศจากภาระผูกพันภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบโดยไม่ชักช้า

ข้อ ๗ ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ นอกจากการจำนองซึ่งเข้าหลักเกณฑ์ตาม (๒) และต้องมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๒) ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดการจำนอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว

(๓) ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ อาคารนั้นต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางได้

หน้า ๓๒

เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

ข้อ ๘ การจดทะเบียนอาคารชุด ให้บันทึกสาระสำคัญต่าง ๆ ลงไว้ในทะเบียนอาคารชุด แล้วออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับและเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

หมวด ๒

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ส่วนที่ ๑

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๙ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๐ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ได้จดทะเบียนแล้วนั้น โดยอาศัยหลักฐานจากแผนผังอาคารชุดและรายละเอียดอื่น ๆ ที่ยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น

(๒) ในกรณีที่มีการจำนองติดอยู่ ให้จัดแจ้งการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

ส่วนที่ ๒

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๑๑ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้ โดยให้มีคำว่า “ใบแทน” พิมพ์ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าเหนือตราครุฑ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม และรายการจดทะเบียน (ถ้ามี) ด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราได้วัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม หรือรายการจดทะเบียนรายการสุดท้ายแล้วแต่กรณี

หน้า ๓๓

เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว” พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดง ไว้ในสารบัญชสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๑๒ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย ให้เจ้าของห้องชุดยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและพยานหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศการขอใบแทนนั้นเป็นเวลาสามสิบวันไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่ และห้องชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านและนำพยานหลักฐานมาแสดงภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศการขอใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน แล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้คัดค้านให้ออกใบแทนได้ตามคำขอ

(๒) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุด ถ้าเจ้าของห้องชุดนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด ลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ปรากฏอยู่และสามารถทำการตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ แต่ถ้าขาดสาระสำคัญดังกล่าว ให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเพื่อดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (๑) โดยอนุโลม

(๔) ในกรณีอธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (๑) หรือ (๒) โดยอนุโลม

(๕) ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญชสำหรับจดทะเบียน แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้ออกใบแทนตามฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก

หน้า ๓๔
ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

หมวด ๓
การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ส่วนที่ ๑
การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๑๓ ผู้ประสงค์จะขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดี
กรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๑๔ คำขอตามข้อ ๑๓ ให้ยื่นพร้อมหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด

(๒) สำเนาข้อบังคับ

(๓) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคล
ธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา ๓๕ และหลักฐาน
แสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย

ส่วนที่ ๒
การรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและการขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๑๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าหลักฐานตามข้อ ๑๔ ถูกต้องแล้ว
ให้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้ โดยบันทึกสาระสำคัญลงไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
และบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนนิติบุคคล
อาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับและเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๖ นิติบุคคลอาคารชุดใดประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้
จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
พร้อมด้วยสำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้ว ให้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง
ข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑๕ แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับ
ฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก

หน้า ๓๕
ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๑๗ บรรดาคำขอจดทะเบียนอาคารชุด คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๘ แบบคำขอจดทะเบียนอาคารชุด อ.ช. ๑ แบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด อ.ช. ๓ และแบบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด อ.ช. ๔ ทำกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ใช้ต่อไปได้จนกว่าอธิบดี กรมที่ดินจะได้ประกาศกำหนดแบบคำขอใหม่

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

ถาวร เสนเนียม

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สำเนาถูกต้อง

ณัฐพร คำทอง

(นายณัฐพร คำทอง)

นิติกรชำนาญการ

17 ก.ย. 2553

หน้า ๓๖

เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก

หน้า ๓๖
ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓



กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้กำหนดค่าธรรมเนียม ดังต่อไปนี้

- | | | | |
|--|-----------|-------|-----|
| (๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด | ฉบับละ | ๒,๐๐๐ | บาท |
| (๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด | ฉบับละ | ๒,๐๐๐ | บาท |
| (๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด | ฉบับละ | ๒,๐๐๐ | บาท |
| (๔) ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ | ฉบับละ | ๕๐๐ | บาท |
| (๕) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ | ฉบับละ | ๕๐๐ | บาท |
| (๖) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ
ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด | ห้องชุดละ | ๒๐๐ | บาท |
| (๗) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม | | | |
| (ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์
เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่
คณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด | ร้อยละ | ๒ | |

- (ข) ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุดเฉพาะในกรณี
ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเห็นชอบ
จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอน ให้เรียก
ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม
ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑
แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท
- (ค) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้
เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน
หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา
ประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ร้อยละ ๐.๕
- (ง) ค่าจดทะเบียนการจ้างหรือนิติกรรม
คิดตามราคาที่ยจ้างหรือนิติกรรม
ที่จดทะเบียน ร้อยละ ๑
- (จ) ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่า
ตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือ
ทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๑
ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า
เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี
เศษของร้อยละตาม (ก) (ข) (ค) (ง) และ (จ) ให้คิด
เป็นหนึ่งร้อยละ
- (ฉ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์
ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
- (ช) ค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจ้าง
ห้องชุด เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อน
ค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ

หน้า ๓๕

เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้

ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑

(๘) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(ก) ค่าคำขอ ๒๐ บาท

(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ

รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสาร

เป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่

เป็นผู้คัดหรือสำเนา

หน้าละ ๑๐ บาท

(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา

ฉบับละ ๑๐ บาท

(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด

ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท

(จ) ค่ารับอายุห้องชุด

ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท

(ฉ) ค่ามอบอำนาจ

เรื่องละ ๕๐ บาท

(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน

ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น

ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท

(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง

คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

หรือสำเนาข้อมูลอื่น

แผ่นละ ๕๐ บาท

ข้อ ๒ ให้กำหนดค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ

รายละ ๒๐ บาท

(๒) ค่าพยานให้แก่พยาน

คนละ ๒๐ บาท

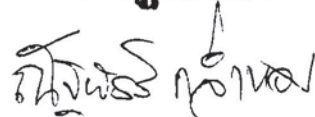
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

ถาวร เสนเนียม

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สำเนาถูกต้อง



(นายฉัตรชัย กล้าทอง)

นิติกรชำนาญการ

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

หน้า ๔๐

เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายขึ้นใหม่ให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๕๔

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเลิกอาคารชุด ตลอดจนการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับอาคารชุด เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๒) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓
- (๒) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๖
- (๓) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๗
- (๔) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒

/ (๕) ระเบียบ...

- ๒ -

(๕) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๗

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๕ เมื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนอาคารชุดให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสาร ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตรา ส่วน ๑:๑๐๐๐ หรือ ๑:๕๐๐ หรือตามความเหมาะสม รวมทั้งแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง

(๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

(๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุดทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๖ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามแบบ อ.ช.๕ ท้ายระเบียบนี้

(๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๗) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๘) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับ

/ (๙) หนังสือ...

- ๓ -

(๙) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหารแล้วแต่กรณี

(๑๐) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๖ การรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้ปฏิบัติดังนี้

๖.๑ ตรวจสอบหลักฐานที่ผู้ยื่นคำขอได้ยื่นพร้อมกับคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วนตามข้อ ๕ หรือไม่

(๑) ถ้าหลักฐานครบถ้วนให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) กับลงบัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๖ ทำเรียบร้อยแล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) แห่งกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้หลังคำขอพร้อมทั้งออกใบรับโฉนดที่ดินและเรื่องการขอจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอไว้เป็นหลักฐานตามแบบ ท.ด.๕๓

(๒) ถ้าหลักฐานไม่ครบให้แนะนำผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอเพื่อให้ผู้ยื่นคำขอใช้สิทธิอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

๖.๒ เมื่อรับคำขอแล้วให้เสนอเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก เพื่อพิจารณาอบหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา ๖๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นคณะกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คน ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ในฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดอย่างน้อยฝ่ายละ ๑ คน ร่วมกันไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้ผู้ยื่นคำขออำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๗ การไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้รับมอบหมายตามข้อ ๖.๒ ตรวจสอบ ดังนี้

(๑) อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินที่ผู้ยื่นคำขอยื่น และมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตรงตามที่ระบุไว้ในแผนผัง

/ (๒) ทรัพย์สินบุคคล...

- ๔ -

(๒) ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางตรงกับหลักฐานที่ยื่นเพียงใด

(๓) ห้องชุดมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่ และเลขที่ (เลขหมายประจำบ้านของแต่ละห้องชุด) ตรงกับหลักฐานที่ยื่น

(๔) อาคารนั้นสามารถแยกทรัพย์ส่วนกลางและทรัพย์ส่วนบุคคลถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

(๕) ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ให้ตรวจสอบด้วยว่าได้มีการจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

เมื่อได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ผู้ตรวจสอบบันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่ามีรายการใดไม่ถูกต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้แจ้งผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

การออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อผู้เกี่ยวข้องด้วย

ข้อ ๘ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ปิดประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๗ ทำเย็บแนบไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด แห่งละหนึ่งฉบับ การส่งประกาศดังกล่าวให้ใช้แบบ อ.ช.๒๕ ทำเย็บแนบ

(๒) มีหนังสือแจ้งเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๘ ทำเย็บแนบนี้ พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศตาม (๑) ให้เจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหน้าที่บุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารนั้นมาแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหน้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

การส่งหนังสือแจ้งและประกาศให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าว ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือจะมอบให้บุคคลอื่นที่เชื่อถือได้นำไปส่งก็ได้

ข้อ ๙ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่มิมีจำนอง ถ้าเจ้าหน้าที่จำนองมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหน้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเกี่ยวกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น พร้อมทั้งจำนวนเงินที่เจ้าหน้ดังกล่าวจะได้รับชำระหน้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง แล้วบันทึกคำชี้แจงและคำยินยอมหรือไม่ยินยอมของเจ้าหน้

/ และให้...

- ๕ -

และให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่ยินยอมให้จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอว่า “ครบกำหนดสามสิบวันแล้วเจ้าหนี้จำนองมิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้” และลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

(๒) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น และบันทึกคำชี้แจงให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้

(๓) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอว่า “ครบกำหนดสามสิบวันแล้วเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้” และลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) ในกรณีที่เจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารไม่ว่าเจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้หรือไม่ก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบและให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการเพื่อให้ที่ดินและอาคารนั้นปราศจากการผูกพันภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๑๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สมควรรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ ก็ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอมาชำระเงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียนอาคารชุดตาม ข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ หรือจะมอบให้ผู้ใดนำเงินมาชำระแทนก็ได้

เมื่อได้ชำระค่าธรรมเนียมแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนอาคารชุดในทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) และบันทึกในบัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๖) พร้อมทั้งบันทึกสาระสำคัญไว้ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ เก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ หนึ่งฉบับ

ทะเบียนอาคารชุด หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด และสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด ให้ใช้ตามแบบ อ.ช. ๙, อ.ช. ๑๐ และ อ.ช.๒๔ ท้ายระเบียบนี้

ทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) ให้เรียงเลขตามลำดับตั้งแต่เลขที่ ๑ แล้วทับด้วย พ.ศ. เมื่อขึ้น พ.ศ. ใหม่ ให้ขึ้นต้นด้วยเลข ๑ ใหม่

สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ให้จัดทำแยกเป็นรายอาคารชุด

/ ข้อ ๑๑...

ข้อ ๑๑ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ให้จัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.๑๑ ทำระยะเบียบนี้ แล้วส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศ (อ.ช.๑๑) และสำเนาทะเบียนสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ไปยังกรมที่ดินอย่างละหนึ่งฉบับด้วย

(๒) ในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินให้จดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒” และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับเสร็จแล้วให้เก็บโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินรวมไว้ในเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ ให้มีหนังสือแจ้งเหตุผลการสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปยังผู้ยื่นคำขอโดยไม่ชักช้า ในหนังสือแจ้งให้ระบุไปด้วยว่า หากผู้ยื่นคำขอประสงค์จะอุทธรณ์ให้อุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้ผู้ยื่นหนังสืออุทธรณ์ผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหนังสืออุทธรณ์แล้ว ให้ส่งหนังสืออุทธรณ์และเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลที่ไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปยังกรมที่ดิน ตามขั้นตอนของระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงานสารบรรณ ภายในกำหนดสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ เพื่อพิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำวินิจฉัยอย่างไร ให้ดำเนินการไปตามนั้น แล้วแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบ ในกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ ให้แจ้งผู้ขอให้ทราบถึงสิทธิในการยื่นฟ้องต่อศาลปกครองด้วย

หมวด ๒

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๑๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้วนั้น โดยพิจารณาจากหลักฐานแผนผังอาคารที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบกับผลการตรวจสอบของคณะกรรมการตามข้อ ๖.๒ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

/ ให้ใช้แบบ...

- ๗ -

ให้ใช้แบบ อ.ช.๒ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้ทำเป็นคู่ฉบับรวม ๒ ฉบับ ฉบับหนึ่งมอบให้เจ้าของห้องชุดอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่จะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ข้อ ๑๔ การสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑๔.๑ การคำนวณเนื้อที่ ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้ตรวจสอบแล้วตามข้อ ๗ แห่งระเบียบนี้ และให้คิดเฉพาะพื้นที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนที่เกี่ยวกับผนังและความสูงของห้องชุดให้ถือหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน ถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

(๒) ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น ให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

(๓) ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ลွ่งล้ำไปในอากาศซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด

(๔) ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้เป็นไปตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๕) กรณีที่ห้องชุดมีหลายระดับ (ชั้น) และมีช่องบันไดจากชั้นล่างสู่ชั้นบนในห้องชุด ให้นับคำนวณพื้นที่ช่องบันไดรวมเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดชั้นบนด้วยเสมือนไม่มีช่องบันได

๑๔.๒ การเขียนแผนผังและเนื้อที่

(๑) การเขียนแผนผังในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) ให้เขียนรูปส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด โดยแสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้าน ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับ ให้แสดงแผนผังไว้ทุกระดับ และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในแผนผังแต่ละรูป สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ ให้แสดงแผนผังและระบุคำว่า ระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ กำกับแผนผังด้วย

(๒) จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม ๒ ตำแหน่ง

(๓) มาตรฐานส่วนแผนผังทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดหรือที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด ให้ยกรายการจำนองในโฉนดที่ดินมาจดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ห้องชุดนี้รับภาระหนี้ตามสัญญาจำนอง ฉบับวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๖ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของห้องชุด โดยให้ประทับตราประจำต่อหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่รอยต่อฉบับละครึ่งดวงทุกแผ่น

เมื่อได้สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเสร็จแล้ว ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอมาชำระค่าธรรมเนียมออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามข้อ ๑ (๖) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วแจกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด พร้อมกับลงลายมือชื่อรับไว้ในท้ายคำขอ (อ.ข.๑)

ข้อ ๑๗ การเก็บรักษาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เก็บใส่แฟ้มเป็นรายอาคารชุดเรียงลำดับเลขที่ห้องชุดของอาคารแต่ละหลัง ตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด ที่สันแฟ้มให้เขียนตามลำดับ ดังนี้

ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุด เลขที่.....
อาคารหลังที่.....
ห้องชุดเลขที่.....ถึง.....

ข้อ ๑๘ การจัดเก็บสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ข.๒๔) ให้จัดเก็บแยกจากหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามข้อ ๑๗ โดยจัดเก็บตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๑๙ เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้นำเอกสารและแบบพิมพ์ที่เกี่ยวข้องจัดลงในแฟ้มสารบบ ก.ท.ด.๑๐ โดยด้านหน้า ก.ท.ด.๑๐ ให้เขียนข้อความให้ปรากฏ

ชื่ออาคารชุด.....
อาคารหลังที่.....
ห้องชุดเลขที่.....

การจัดเก็บสารบบห้องชุดให้อนุโลมตามแบบการจัดเก็บสารบบโฉนดที่ดิน

เอกสารเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุด ให้จัดเก็บแยกต่างหากเป็นการเฉพาะ เพื่อรวบรวมความเป็นมาของอาคารชุดนั้น โดยเรียงตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด

- ๙ -

ข้อ ๒๐ เมื่อปรากฏว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๑ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๒ การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

หมวด ๓

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๒๓ เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์จะขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.๓ ท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๒๔ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ยื่นคำขอยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

- (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)
- (๒) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน
- (๓) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมหลักฐานการแต่งตั้งให้มาอำนาจทำการแทนในฐานะผู้จัดการและหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้น

ข้อ ๒๕ การรับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ปฏิบัติดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๔ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

/ ข้อ ๒๖...

ข้อ ๒๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ถูกต้อง และอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ และผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม ก็ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑ (๓) และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) พร้อมทั้งบันทึกสาระสำคัญลงไว้ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) เสร็จแล้ว ให้บันทึกการจดทะเบียนในบัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๖) และบันทึกในสำเนาข้อบังคับด้วยว่า “ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ เก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นหลักฐาน ด้วยว่า “ข้าพเจ้าทราบแล้วว่า ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้าพเจ้าในฐานะผู้จัดการมีหน้าที่ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่ได้จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว หากฝ่าฝืนมีโทษตามนัยมาตรา ๖๙ คือต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๕,๐๐๐ บาท”

ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๒ และ อ.ช.๑๓ ทำระเบียบนี้

ข้อ ๒๗ เมื่อได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบ อ.ช.๑๔ ทำระเบียบนี้ส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในสารบัญญัตินิติบุคคลที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหนังสือแจ้งต่อจากรายการที่ได้จดแจ้งตามข้อ ๑๑ (๒) ว่า “อาคารชุดนี้ ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดชื่อ..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้แก้ไขฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินของโฉนดที่ดินให้เป็นของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวด้วย

(๓) ให้นำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปเก็บรวมไว้ในแฟ้มเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดตาม ข้อ ๑๙ วรรคท้าย

- ๑๑ -

หมวด ๔

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๒๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ข.๔ ทำระเบียบนี้

ข้อ ๒๙ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้ผู้ขอยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- รายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- ลายมือชื่อของผู้เข้าร่วมประชุม
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้ยื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๓๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๙ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำค่าขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๓๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่ไม่ขัดต่อกฎหมาย การเรียกประชุมและวิธีการประชุม ตลอดจนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ขอยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับตามข้อ ๑ (๕) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วจดทะเบียน

/ เปลี่ยนแปลง...

- ๑๒ -

เปลี่ยนแปลงข้อบังคับในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) ในรายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมทั้งบันทึกไว้ในใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (ท้าย อ.ช.๔) ได้ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่ รายการสุดท้ายด้วยว่า “ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ☐ สามัญ ☐ วิสามัญ ครั้งแรก เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ด้วยคะแนนเสียงจำนวน.....ใน.....เป็นไปตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังจากพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติ ให้พิจารณาถึงความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

หมวด ๕

การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๒ การขอจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)
- สัญญาจ้างเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี)

ข้อ ๓๓ การรับคำขอจดทะเบียนผู้จัดการให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๒ หรือไม่

/ (๑) ถ้าครบ...

- ๑๓ -

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำค่าขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๓๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุมและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียนผู้จัดการ ตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนผู้จัดการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ทำระเบียบนี้ ประเภท “เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” โดยให้บันทึกชื่อผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่งและผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้นด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้าง มาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากพ้นระยะเวลาสามสิบวัน นับแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้งให้พิจารณาถึงความดำเนนคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

หมวด ๖

การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๕ การขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ทำระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารดังต่อไปนี้

/ (๑) หลักฐาน...

- ๑๔ -

(๑) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมาตรา ๓๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๓๖ การรับคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๕ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๓๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งไม่มีลักษณะต้องห้าม และเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว ให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการ/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ทำระเบียบนี้ ประเภท “แต่งตั้งกรรมการ” โดยให้บันทึกรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งให้ปรากฏในรายการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้นำรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาถึงความจำเป็นคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

/ การจดทะเบียน...

- ๑๕ -

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วทั้งหมดหรือบางคน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ทำระยะเบียบนี้

ข้อ ๓๙ ในการยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงกรรมการให้ผู้ยื่นคำขอพร้อมหลักฐานดังต่อไปนี้

- (๑) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมาตรา ๓๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
- (๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย
 - หนังสือนัดประชุม
 - ระเบียบวาระการประชุม
 - ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
 - บันทึกรายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ
 - หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้ยื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๔๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๙ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) แห่งกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๔๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้มีสิทธิเป็นกรรมการ และไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนของทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ประเภท “เปลี่ยนแปลงกรรมการ” โดยให้บันทึกชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งและกรรมการ

/ ที่ได้รับ...

ที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปีกำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงกรรมกรณดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้น แล้วให้ขีดฆ่าชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งด้วยหมึกสีแดง พร้อมทั้งบันทึกในช่องหมายเหตุให้ทราบถึงสาเหตุของการพ้นจากตำแหน่ง สำหรับรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้บันทึกในช่องหมายเหตุว่า แทนลำดับที่.....

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

ข้อ ๔๒ ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกโดยบทบัญญัติดังกล่าว รวมถึงระเบียบและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาใช้บังคับโดยอนุโลมสำหรับแบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนต่าง ๆ ให้ใช้ตามแบบท้ายระเบียบ ดังนี้

(๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๑๕

(๒) หนังสือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ กับผู้ซื้อห้องชุด ให้ใช้ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (แบบ อ.ช.๒๓)

(๓) หนังสือสัญญาซื้อขายห้องชุด นอกจากข้อ ๔๒.๒ และหนังสือสัญญาต่าง ๆ ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๖

(๔) คำขอต่าง ๆ ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๗

(๕) บันทึกถ้อยคำให้ใช้แบบ อ.ช.๒๖ และในกรณีที่จะต้องทำเป็นบันทึกข้อตกลงให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบ อ.ช.๒๖ มาดัดแปลงแก้ไขให้เป็นบันทึกข้อตกลงโดยอนุโลม

(๖) ประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๗

/ (๗) หนังสือ...

- ๑๗ -

(๗) หนังสือนำเสนอประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๘

(๘) กรณีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับห้องชุดซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้อนุโลมตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก สำหรับบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๙

(๙) เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดใดแล้ว ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของคุณค่าต่างตัวของอาคารชุดนั้นตามแบบที่กำหนดไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของคุณค่าต่างตัว

ข้อ ๔๓ ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจบัญชีอัยการตรวจสอบสิ่งสำคัญเกี่ยวกับห้องชุดเช่นเดียวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

ข้อ ๔๔ ในกรณีที่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการ ตามนัยมาตรา ๓๘(๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาแสดง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการตามมาตรา ๓๘ (๒) กับหลักฐานที่เคยให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๘

การเลิกอาคารชุด

ข้อ ๔๕ ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ประสงค์จะขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (อ.ช.๑๙) พร้อมทั้งแนบหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

/ ข้อ ๔๖...

ข้อ ๔๖ การรับคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตาม ข้อ ๔๕ ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ผู้ยื่นคำขอได้ยื่นมาครบตามจำนวนห้องชุดในอาคารชุดนั้นหรือไม่ ถ้าไม่ครบให้แจ้งผู้ยื่นคำขอจัดการนำมาให้ครบถ้วน หากผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำมาได้ให้ใช้ แบบ อ.ช.๒๖ บันทึกถ้อยคำผู้ยื่นคำขอว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใดนำมาไม่ได้เพราะเหตุใดและอยู่ที่ผู้ใดเป็นหลักฐานติดเรื่องไว้เพื่อดำเนินการตามมาตรา ๕๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วเสนอเรื่องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งการต่อไป

(๒) เมื่อได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้ส่งรับคำขอและนำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) พร้อมทั้งมีคำสั่งจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไว้เป็นหลักฐานในคำขอ แล้วแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าคำขอ และค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตามข้อ ๑ (๘) (ก) และ (๒) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

ข้อ ๔๗ การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้จดทะเบียนโดยบันทึกด้วยหมึกสีแดงไว้ใต้รายการจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นในทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) ว่า “อาคารชุดนี้เลิกเพราะผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ขอเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๔๘ ในกรณีที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ต่อมาเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด หรือกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ถ้าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (อ.ช.๒๐) พร้อมด้วยหลักฐานดังนี้

- (๑) สำเนาบันทนาการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้น
- (๒) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
- (๓) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) (ฉบับผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด)
- (๔) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๓) (ฉบับผู้ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด)

ข้อ ๔๙ การรับคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ ๔๘ ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับข้อ ๔๖ โดยอนุโลม สำหรับการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้จดทะเบียนโดยบันทึกด้วยหมึกสีแดงไว้ใต้รายการการเลิกอาคารชุดรายนั้นในทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) ว่า “อาคารชุดนี้เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” หรือ “อาคารชุดนี้เสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วม

/ มีมติ...

- ๑๙ -

มีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๕๑ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

เมื่อดำเนินการตามวรรคสองแล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) ช่องรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับว่า “นิติบุคคลอาคารชุดนี้เลิกเพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๕๐ เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ ๔๗ หรือ ๔๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) จัดทำประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๑๘ ท้ายระเบียบนี้ แล้วส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(๒) หมายเหตุการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่โดยขีดคร่อมด้านหน้าทั้งสองฉบับด้วยหมึกสีแดงเป็นเส้นคู่ขนานตามแนวเฉียงจากด้านล่างซ้ายขึ้นไปยังด้านบนขวา โดยให้เส้นคู่ขนานมีระยะห่างกันประมาณ ๕ เซนติเมตรแล้วเขียนด้วยหมึกสีแดงระหว่างเส้นคู่ขนานว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้ยกเลิก เพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุด เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ในกรณีที่ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนจากผู้ขอไม่ครบจำนวน ให้หมายเหตุการยกเลิกเพียงฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ไปก่อน ต่อไปถ้าได้ฉบับเจ้าของห้องชุดมาก็ให้หมายเหตุการยกเลิกไว้ด้วย

(๓) เมื่อได้หมายเหตุการยกเลิกไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองฉบับ หรือ ฉบับเดียว ตาม (๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ต่อไปดังนี้

ก. จัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินของอาคารชุดนั้นว่า

“รายชื่อเจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์ในขณะที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ คือ

๑.....ถือจำนวน.....ส่วน

๒.....ถือจำนวน.....ส่วน

๓.....ถือจำนวน.....ส่วน

ฯลฯ

รวม.....ส่วน”

รายชื่อเจ้าของที่ดินให้ลงไว้ในช่องผู้รับสัญญาเรียงลำดับตามเลขที่ห้องชุดจากน้อยไปหามากห้องชุดใดมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนให้ใส่ชื่อในลำดับนั้นให้ครบทุกคน

ข. ถ้ามีรายการจดทะเบียนภาระผูกพันปรากฏอยู่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใด ให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทนั้น ๆ (ยกเว้นประเภทสิทธิอาศัย) จัดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายชื่อของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

/ ค. เมื่อได้...

- ๒๐ -

ค. เมื่อได้ยกรายการจดทะเบียนจดทะเบียนตาม ก. และ ข. เสร็จแล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงใต้รายการสุดท้ายว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วให้คืนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงกัน โดยให้ลงลายมือชื่อรับทราบการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและรับคืนโฉนดที่ดินแล้ว ท้ายคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ง. การจดทะเบียนและการหมายเหตุตาม ก. ข. และ ค. ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

(๔) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ได้หมายเหตุการยกเลิกแล้วและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือเอกสารเรื่องภาระผูกพันที่มีอยู่และได้ยกรายการจดทะเบียนจดทะเบียนโฉนดที่ดินแล้วนั้น ให้เก็บรวมไว้ในสารบบของที่ดินแปลงนั้น ส่วนเอกสารอื่น ๆ ให้แยกเก็บไว้ในสารบบห้องชุด

(๕) ในกรณีที่มีชื่อบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

(๖) กรณีโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดมีรายการจดทะเบียนติดจำนองอยู่ หากตรวจสอบแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการชำระครบถ้วนหรือหมดภาระหนี้จำนองแล้ว ให้หมายเหตุในสารบัญชจดทะเบียนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวว่า “การจำนองระงับสิ้นไป โดย.....แล้ว” ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๗) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเลิกอาคารชุดในเอกสารที่เกี่ยวข้อง และลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๙

เบ็ดเตล็ด

การรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ ๕๑ กรณีนิติบุคคลอาคารชุดมีความประสงค์ขอส่งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ พร้อมด้วยรายการหนี้

/ ข้อ ๕๒...

- ๒๑ -

ข้อ ๕๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการหนี้ที่ผู้ขอแจ้งมาเป็นหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) และให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ พร้อมทั้งนำคำขอดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบห้องชุดเสร็จแล้วบันทึกรายการหนี้เป็นหลักฐานในบัญชีรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ตามแบบ อ.ช.๓๐ ท้ายระเบียบนี้

การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๕๓ การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) และให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

ข้อ ๕๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า บุคคลผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการดังกล่าว มีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามนัยมาตรา ๓๕/๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วให้บันทึกการเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันในรายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) พร้อมทั้งนำคำขอดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบห้องชุด

การทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๓๘ (๒)

ข้อ ๕๕ ให้กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้แต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานการได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นคำคำขอ ตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ เสร็จแล้วให้นำรายชื่อดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) พร้อมทั้งนำไปหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑)

/ เมื่อได้รับ...

- ๒๒ -

เมื่อได้รับแจ้งการพ้นจากหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าชื่อกรรมการพร้อมหมายเหตุการพ้นจากหน้าที่ของกรรมการดังกล่าว ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชั้นใหม่
พ.ศ. ๒๕๕๕

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๔ และมาตรา ๒๕ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ และมาตรา ๒๗ กำหนดให้กรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๒๑ และข้อ ๒๒ กำหนดให้การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชั้นใหม่ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชั้นใหม่เป็นไปในแนวทางเดียวกันอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๒) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชั้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๕ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยให้มีคำว่า “ใบแทน” พิมพ์ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าเหนือตราครุฑ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม และรายการจดทะเบียน(ถ้ามี) ด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราได้วัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม หรือรายการจดทะเบียนรายการสุดท้ายแล้วแต่กรณี

สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว” พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๖ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย ให้เจ้าของห้องชุดยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พร้อมด้วยพยานหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีสูญหายอันเนื่องมาจากการกระทำผิดทางอาญา เช่น ถูกลักขโมยให้นำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบคำขอด้วย กรณีเป็นพยานบุคคลผู้ขอต้องนำบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรอง ซึ่งบุคคลนั้นไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ โดยให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอมาเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของห้องชุดจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เว้นแต่กรณีที่พยานพร้อมที่จะให้ถ้อยคำยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการสูญหายของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ๆ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไปตามที่พยานยืนยันได้ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศการขอออกใบแทนนั้นเป็นเวลาสามสิบวันไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่ และห้องชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านและนำพยานหลักฐานมาแสดงภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศการขอออกใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้คัดค้าน ให้ออกใบแทนตามคำขอได้

(๒) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุด ถ้าเจ้าของห้องชุดนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด ลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ปรากฏอยู่ และสามารถทำการตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนให้ได้ แต่ถ้าขาดสาระสำคัญดังกล่าว ให้ในความใน (๑) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

- ๓ -

(๓) ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเพื่อดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลได้ หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหายหรือชำรุดด้วยประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี โดยให้ถือคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวเป็นคำขอ แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๔) ในกรณีอธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๔ แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมา หรือได้มาแต่ชำรุด ให้นำความใน (๑) หรือ (๒) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๕) ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมา หรือได้มาแต่ชำรุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนตามฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการต่อไปได้

ในกรณีที่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาตาม (๓) (๔) และ (๕) ให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย

หมวด ๒

การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่

ข้อ ๗ เมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกเหตุการณ์การสูญหายหรือชำรุดดังกล่าวไว้โดยชัดเจน เฉพาะกรณีสูญหายให้พนักงานเจ้าหน้าที่แต่งตั้งกรรมการสืบสวนสอบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบ และหาสาเหตุที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหายไปเสียก่อนที่จะดำเนินการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ด้วย

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุด มาเพื่อพิจารณาและสั่งดำเนินการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ คือฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ฉบับหนึ่ง และฉบับเจ้าของห้องชุดฉบับหนึ่ง โดยไม่ต้องให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๙ การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ทั้งสองฉบับตามข้อ ๘ ให้จัดทำโดยอาศัยหลักฐานเดิม โดยไม่ต้องไปทำการรังวัดห้องชุด และให้นำความในหมวด ๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่ไม่ต้องประกาศและให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

- ๔ -

ข้อ ๑๐ เมื่อจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองฉบับเสร็จแล้ว ให้มอบฉบับเจ้าของห้องชุดที่จัดทำขึ้นใหม่ แก่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดลงชื่อรับไป ส่วนฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เก็บเข้าแฟ้มหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับฉบับเจ้าของห้องชุดเดิมให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุโดยวิธีขีดเส้นคู่ขนานที่ด้านหน้าของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วเขียนด้วยอักษรสีแดงว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับนี้ยกเลิกโดยได้จัดทำขึ้นใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเก็บไว้ในสารบบสำหรับห้องชุดนั้น

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ และฉบับเจ้าของห้องชุดก็สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญจนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าตรงกับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับใด ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๒ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ แต่ไม่ต้องออกใบแทน และเรียกค่าธรรมเนียม เว้นแต่ค่าใบแทน โดยให้บรรยายไว้ในคำขอรับใบแทนว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายนี้สูญหาย (หรือชำรุดในสาระสำคัญ) ทั้งฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของห้องชุด” แล้วดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับตามระเบียบนี้

ข้อ ๑๒ เมื่อได้จัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่แล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือฉบับเจ้าของห้องชุดที่สูญหายคืนมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุตามข้อ ๑๐ แล้วเก็บไว้ในสารบบเช่นเดียวกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด
หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน
พ.ศ. ๒๕๕๕

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๔ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ประกอบกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๒๐ กำหนดให้การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นไปในแนวทางเดียวกันอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๒) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน พ.ศ. ๒๕๕๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

- ๒ -

ข้อ ๕ เมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ได้มีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนพยานหลักฐาน และเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ที่ยึดถือมาตรวจสอบและพิจารณา แล้วสรุปรายงานเหตุที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ได้แก่ อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดิน
ที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัด
ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย

ข้อ ๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ พิจารณาเห็นสมควรว่าจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว ให้ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้านโดยการแจ้งให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบห้องชุดนั้น ในกรณีที่ไม้อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่ และห้องชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่คัดค้านภายในกำหนด สามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน แต่หากผู้มีส่วนได้เสียได้คัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำคัดค้านแล้ว ให้รายงานพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ไปตามกรณี พร้อมทั้งรายงานให้ทราบด้วยว่าสามารถเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ได้รับคำคัดค้าน หรือในกรณีที่ไม่มีคำคัดค้าน เมื่อพ้นกำหนด ให้พิจารณาและสั่งการโดยด่วน เมื่อเห็นสมควรให้เพิกถอนหรือแก้ไข ก็ให้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วแต่กรณี หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการได้ ให้ส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๖ (๕) ส่วนเอกสารอื่นให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏถึงเหตุที่ไม่ได้เอกสารนั้นมา และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ที่ยึดถือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมนั้นทราบ

- ๓ -

ในการออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ต้องแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และแจ้ง สิทธิอุทธรณ์และสิทธิฟ้องคดีตามกฎหมาย

ข้อ ๘ วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีการเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสาร ที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้หมายเหตุ ด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบนด้านหน้าของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน แล้วเขียนด้วยอักษร สีแดงว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน) นี้ ได้เพิกถอนตามคำสั่ง (ระบุตำแหน่งของผู้ซึ่ง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่งตั้ง ให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว) ที่..... ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) กรณีการแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสาร ที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้ขีดฆ่าตอน ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออก แล้วเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุด้วยอักษร สีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่ง (ระบุตำแหน่งของผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่งตั้งให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว) ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ สำหรับการแก้ไขแผนผังของห้องชุดในคำสั่งแก้ไขจะต้องระบุรายละเอียด ของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ข้อเท็จจริงการแก้ไขจำนวนเนื้อที่จากเดิมเท่าไร แก้เป็นเท่าไร และแก้ไขแผนผัง ห้องชุดอย่างไร ให้ชัดเจน กรณีใช้ใบต่อรูปแผนผังห้องชุด ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในแผนผังเดิมว่า “ห้องชุดนี้ใช้รูปแผนผังใบต่อไป” และไม่ต้องขีดฆ่ารูปแผนผังเดิมแต่อย่างใด

การหมายเหตุตาม (๑) หรือ (๒) ให้ดำเนินการทุกหน้าทุกแผ่นของหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุด รายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการ ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน

ข้อ ๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ ๘ เสร็จแล้ว ให้ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีการเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเอกสาร ให้เก็บ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับห้องชุดนั้น แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบ เพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกัน และสอบสวนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาเสนอความเห็นเกี่ยวกับ ผู้ต้องรับผิดชอบ

- ๔ -

ข้อ ๑๐ ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อศาลแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด หรือผู้มีส่วนได้เสียได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนจากผู้ยึดถือไว้ และให้ดำเนินการดังนี้

(ก) ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบนด้านหน้าของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารนั้น แล้วบรรยายด้วยอักษรสีแดงว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน) นี้ได้เพิกถอนตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ข) ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออก แล้วเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำพิพากษา หรือคำสั่งศาล แล้วบรรยายด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) ในการเรียกเอกสารหลักฐานจากผู้ยึดถือ ถ้าไม่ได้เอกสารนั้นมา หากเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ.๒๕๕๕ ข้อ ๖ (๓) ส่วนเอกสารอื่น ๆ ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏถึงเหตุที่ไม่ได้เอกสารนั้นมาแล้วดำเนินการต่อไปตามข้อ ๑๑ (๑) (ก) หรือ (ข) แล้วแต่กรณี

(๓) ถ้าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน มีชื่อหรือรายการไม่ตรงกับกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง หรือมีการจดทะเบียนผูกพันใด ๆ อยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติไปตามควรแก่กรณี

- ๕ -

(๔) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ ๑๑ (๑) เสร็จแล้ว ให้ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีการเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสาร ให้เก็บหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับห้องชุดนั้น แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

บุญเชิด คิดเห็น
(นายบุญเชิด คิดเห็น)
อธิบดีกรมที่ดิน

สรุปประเด็นข้อหารือเกี่ยวกับอาคารชุด

สรุปประเด็นข้อหาหรือเกี่ยวกับอาคารชุด

ประเด็นหาข้อหา หาหรือการกำหนดให้ที่จอดรถยนต์เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔ และ มาตรา ๖ (๓)

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔ กำหนดให้ “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย” และมาตรา ๖(๓) กำหนดให้ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ดังนั้น การกำหนดรายละเอียดทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงเป็นไปตามความประสงค์ของผู้จดทะเบียนอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๔ และ มาตรา ๖(๓)

ประเด็นหาข้อหา ผนังด้านนอกอาคารรวมถึงขอบวงกบและหน้าต่างด้านติดอากาศถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อกฎหมายและระเบียบ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๕๗๑๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๓๙

สรุปความเห็น ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๕๗๑๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๓๙ วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณเนื้อที่ห้องชุดว่า “ผนังที่อยู่ริมอาคารและผนังห้องชุดที่ล่องล้าไปในอากาศซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด” ดังนั้น ผนังด้านนอกอาคารรวมทั้งขอบวงกบและหน้าต่างด้านที่ติดอากาศจึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อำนาจหน้าที่ในการดูแลจัดการเป็นของนิติบุคคลอาคารชุด

ประเด็นหารือ การแลกเปลี่ยนระหว่างพื้นที่ห้องชุดบางส่วนกับพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนว่าจะกระทำได้หรือไม่และจะสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ มาตรา ๑๒ และมาตรา ๑๖ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๔ มาตรา ๒๙

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ กำหนดให้ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล มาตรา ๑๒ กำหนดว่า กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ และมาตรา ๑๖ กำหนดว่า ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่ายหรือบังคับให้ขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๔ กำหนดว่า อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ ดังนั้น เมื่อได้มีการจดทะเบียนที่ดินและอาคารให้เป็นอาคารชุดแล้ว ทรัพย์สินส่วนกลางจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมในอาคารชุดตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไม่สามารถแยกออกจากห้องชุด เพื่อนำไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางได้ เว้นแต่จะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้มาภายหลังการจดทะเบียนอาคารชุด กรณีการจดทะเบียนแลกเปลี่ยนพื้นที่ห้องชุดบางส่วนกับพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนจึงไม่สามารถดำเนินการได้

.....

ประเด็นหารือ การขายสิทธิพื้นที่จอดรถ

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๘ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๒๙

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๘ กำหนดให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๒๙ วรรคหนึ่ง กำหนดให้ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพื้นที่จอดรถซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลแยกจากห้องชุด จึงไม่อาจดำเนินการได้

.....

ประเด็นหารือ หากกรณีห้องชุดที่มีจอตรถจำนวน ๘ คัน ต้องการโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่จอตรถจำนวน ๓ คัน ให้กับห้องชุดอื่นจำนวน ๓ ห้องชุดจะกระทำได้หรือไม่ การให้เข้าพื้นที่จอตรถที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยกำหนดในสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา ๑๐ - ๒๐ ปี สามารถทำได้หรือไม่และจะต้องจดทะเบียนสิทธิการเช่าด้วยหรือไม่ มีผลผูกพันเจ้าของห้องชุดรายใหม่ (ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของห้องชุดผู้ให้เช่าเดิม) หรือไม่ และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในพื้นที่จอตรถตามที่ระบุไว้ในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. ๑๐) จะกระทำโดยวิธีใด

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๔ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๒๙

สรุปความเห็น กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อยู่นอกห้องชุด นั้น คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้พิจารณาแล้วในคราวประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๓ กรณี เจ้าของห้องชุดมีความประสงค์จะนำพื้นที่จอตรถยนต์(ทรัพย์สินส่วนบุคคล) จำนวน ๗๕ คันจาก จำนวน ๓๓๕ คัน มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินว่า “การรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งคำสั่งทางปกครองจะต้องมีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้จึงจะกระทำได้ ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับตามหลักกฎหมายปกครองว่าด้วยการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง ฝ่ายปกครองจะกระทำการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิ เสรีภาพ หรือประโยชน์อื่นอันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่งได้ก็ต้องเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจ และจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้ ดังนั้น เมื่อมาตรา ๒๘ และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเฉพาะห้องชุดเท่านั้น การที่เจ้าของห้องชุดนำพื้นที่จอตรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ใช่ห้องชุดมาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่ นิติบุคคลอาคารชุดพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับจดทะเบียนกรณีดังกล่าวให้กับผู้ขอได้” ดังนั้น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะดำเนินการได้เฉพาะห้องชุด ส่วนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในพื้นที่จอตรถ (ทรัพย์สินส่วนบุคคล) ตามที่ระบุไว้ในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ เว้นแต่เป็นกรณีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามนัยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

.....

ประเด็นหารือ นิติบุคคลอาคารชุดสามารถรับโอนที่ดินที่มีภาระจำยอมไว้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๘

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๘ (๑) กำหนดให้การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือการรับให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง มติดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดและในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่ง การประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้น การรับโอนที่ดินซึ่งมีภาระจำยอมไว้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จึงต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๘ (๑)

ประเด็นหารือ การนำห้องชุดเพื่อการพักอาศัยไปทำ Service Apartment

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๗/๑

สรุปความเห็น ๑. กรณีที่อาคารชุดได้มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการให้บริการประเภท Service Apartment โดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถือว่าเป็นการประกอบการค้า ตามนัยมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เมื่อห้องชุดนั้นอยู่ในพื้นที่ที่ได้จัดไว้เพื่อให้บริการดังกล่าว ประกอบกับข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดอนุญาตให้ทำได้ และได้รับความยินยอมของเจ้าของร่วมเจ้าของห้องชุดย่อมสามารถนำห้องชุดที่ตนถือกรรมสิทธิ์มารวมตัวกันเปิดให้บริการเป็น Service Apartment ได้

๒. กรณีที่อาคารชุดไม่ได้มีการจัดพื้นที่สำหรับการให้บริการประเภท Service Apartment เจ้าของห้องชุดย่อมไม่สามารถนำห้องชุดไปรวมตัวกันเพื่อดำเนินการดังกล่าวได้ เพราะเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. กรณีเจ้าของห้องชุดนำห้องชุดที่ตนมีกรรมสิทธิ์เพื่อให้บริการเป็นที่พักอาศัยโดยคิดค่าเช่าเป็นรายเดือนขึ้นไป ย่อมสามารถกระทำได้ตามนัยมาตรา ๑๓๓๖ และมาตรา ๕๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประเด็นหารือ ที่ดินที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะไม่ครบทุกแปลงจะสามารถนำมาจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ ๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖

๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

สรุปความเห็น เรื่องเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖(๒) กำหนดว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดแผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ หมวด ๑ การจดทะเบียนอาคารชุด ข้อ ๓ (๒) กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดของแผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน ๑:๑๐๐๐ หรือ ๑:๕๐๐ หรือตามความเหมาะสม รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง

กรณีตามข้อหารือ หากผู้ขอได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วนตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นที่ดินและอาคารที่สามารถรับจดทะเบียนให้เป็นอาคารชุดได้ ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๗ ก็ชอบที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนอาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชุดได้

.....

ประเด็นหารือ กรณีได้รับอนุญาตก่อสร้างและจดทะเบียนอาคารชุดโดยกำหนดการใช้ห้องชุดเพื่อประกอบธุรกิจ สำนักงานและร้านค้า สามารถนำห้องชุดดังกล่าวเพื่อใช้พักอาศัยได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๒ (๖)

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๒ (๖) กำหนดให้ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง วรรคสอง กำหนดให้การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ดังนั้น การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับและต้องเป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วย

.....

ประเด็นหารือ ในการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ปรากฏว่าเนื้อที่ห้องชุดมีจำนวนเนื้อที่มากกว่าที่ปรากฏในแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ ๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔ มาตรา ๖ และมาตรา ๑๗/๑

๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒ ข้อ ๓ ข้อ ๑๐ และระเบียบว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๓

สรุปความเห็น ในการจดทะเบียนอาคารชุดหากพนักงานเจ้าหน้าที่ พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินและอาคารที่นำมาขอจดทะเบียนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ก็สามารถจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ สำหรับเนื้อที่ของห้องชุด เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับส่วนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ใช้เพื่อพาณิชย์อาจไม่ตรงกับเนื้อที่ตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพราะพระราชบัญญัติควบคุมอาคารไม่มีการแยกพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่ในการจดทะเบียนอาคารชุด พื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางในห้องชุด เช่น เสา ผนังรับน้ำหนัก เป็นต้น จะไม่นำพื้นที่ดังกล่าวมาคิดรวมกับเป็นพื้นที่ของห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ทั้งนี้ ในกรณีที่มิข้อสงสัยว่าพื้นที่ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแตกต่างไปจากพื้นที่ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาต เพื่อความรอบคอบ ก็ควรสอบถามรายละเอียดไปที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ประเด็นหารือ กรณีนำโฉนดที่ดินมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่ครบตามเอกสารใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม.๖) ว่าจะจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖ และมาตรา ๑๕ กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๓ ข้อ ๗

สรุปความเห็น กรณีตามข้อหารือ บริษัท ธนาพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๔๓,๖๔๔ และ ๑๒๗๒ อำเภอจตุจักร ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด “ชิม วิภา-ลาดพร้าว” ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขางจตุจักร ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า โฉนดที่ดินที่นำมายื่นจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงกับโฉนดที่ดินตามที่ระบุในใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม.๖) คือไม่ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๐๒ มายื่นจดทะเบียนอาคารชุดด้วย เนื่องจากโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวมีสภาพเป็นทางเข้า-ออกบางส่วนของอาคารชุดและมีข้อมูลเคลื่อนไหวกรรมสิทธิ์รวมอยู่ด้วย ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดต้องแสดงเส้นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง มิได้กำหนดว่าทางเข้า-ออกดังกล่าวต้องนำมายื่นจดทะเบียนอาคารชุดด้วย เมื่อผู้จดทะเบียนอาคารชุดไม่ได้นำโฉนดที่ดินทุกแปลงตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ระบุในใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ กทม.๖) มายื่นจดทะเบียนอาคารชุด จึงควรสอบถามเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารว่า ในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนี้ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๐๒ ใช้เป็นทางเข้า-ออกของอาคารเพียงอย่างเดียว หรือในที่ดินส่วนดังกล่าวมีสิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลด้วยหรือไม่ อย่างไร หรือใช้พื้นที่ของที่ดินแปลงดังกล่าวมาคำนวณรวมกับพื้นที่ของที่ดินแปลงอื่น ๆ ตามที่ระบุในแบบ กทม.๖ ด้วย หากใช้เป็นทางเข้า-ออกของอาคารเพียงอย่างเดียวและพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วผู้ขอมิหลักฐานอื่นครบถ้วน เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงกำหนดไว้ ก็สามารถจดทะเบียนอาคารชุดให้กับผู้ขอได้

.....

ประเด็นหารือ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่ม

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๘ มาตรา ๑๘/๑

สรุปความเห็น การเรียกเก็บเงินเพิ่มตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ต้องแยกออกเป็น ๒ กรณี

๑. ก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ทั้งนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ไว้ หากข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดใดกำหนดเรื่องค่าปรับกรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ไว้ และมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวผู้มีส่วนได้เสียต้องใช้สิทธิทางศาล ซึ่งเรื่องทำนองนี้ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษา ที่ ๗๒๔๐/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๔ ว่า ค่าปรับตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวมีลักษณะเป็นค่าเสียหายหรือค่าสินไหมทดแทนความเสียหายซึ่งกำหนดไว้ล่วงหน้า เมื่อเจ้าของร่วมไม่ชำระหนี้หรือชำระหนี้ไม่ถูกต้องสมควรเป็นเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๙ ซึ่งเบี้ยปรับนี้ ถ้าศาลเห็นว่าสูงเกินส่วนก็มีอำนาจลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๓๘๓ วรรคหนึ่ง

๒. เมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับ (๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๘ วรรคแรก กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และมาตรา ๑๘/๑ วรรคแรก กำหนดให้ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยมิคิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ดังนั้น ตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับ หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่กำหนดเรื่องเงินเพิ่มไว้ในข้อบังคับ ก็ไม่สามารถเรียกเก็บเงินเพิ่มได้

ประเด็นหารือ การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุนของเจ้าของโครงการและหากมีการค้างชำระเงินกองทุนสามารถเรียกเก็บเงินเพิ่มได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖ มาตรา ๑๘ มาตรา ๑๘/๑
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐

สรุปความเห็น ๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๘ วรรคท้าย กำหนดให้ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง สำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย ดังนั้น เจ้าของโครงการซึ่งยังมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจึงมีหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เช่นเดียวกับเจ้าของร่วมคนอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ

๒. เงินกองทุน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ กำหนดให้ เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

(๒) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่

ประชุมใหญ่

(๓) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

ดังนั้น การเรียกเก็บเงินตามมาตรา ๔๐ จึงเป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่ กรณีค้างชำระเงินกองทุน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่ได้กำหนดให้เรียกเงินเพิ่มได้แต่อย่างใด

.....

ประเด็นหารือ การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกรณีซื้อได้จากการขายทอดตลาดโดยไม่มีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อาศัยคำพิพากษาของศาลที่ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนหนังสือรับรองการปลอดหนี้ในคดีถึงที่สุดแล้ว มาประกอบเป็นหลักฐานในการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อกฎหมายและระเบียบ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

สรุปความเห็น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ประเภท ระบุจำนวน (ศาลขายบังคับจำนอง) ห้องชุดเลขที่ ๑๖/๒๖ อาคารชุด ท็อปแอร์พอร์ท คอนโดมิเนียม เนื่องจากเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด โดยนำหลักฐานคำพิพากษาศาลจังหวัดเชียงใหม่ คดีหมายเลขแดงที่ พ ๑๒๑๙/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๕๔ ระหว่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โจทก์ กับนิติบุคคลอาคารชุด ท็อปแอร์พอร์ท คอนโดมิเนียม กับพวก จำเลย ซึ่งพิพากษาให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์เพื่อนำไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนหนังสือรับรองการปลอดหนี้ โดยคดีดังกล่าวถึงที่สุดแล้วตามหนังสือศาลจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ศย ๓๐๕.๐๐๒/๒๕๕๒๕ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ ซึ่งศาลได้ออกคำสั่งบังคับให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ จำเลย กระทำการเมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ ดังนั้น เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โจทก์ สามารถที่จะนำคำพิพากษาและคำสั่งของศาลจังหวัดเชียงใหม่มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันยื่นคำขอจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยถือเอาคำพิพากษาแทนหนังสือรับรองการปลอดหนี้ แม้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะมีได้เข้าเป็นคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาล อันมีผลที่จะทำให้ผูกพันตามผลแห่งคำพิพากษามาตรา ๑๔๕ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็ตาม แต่เนื่องจากคำพิพากษาและคำสั่งดังกล่าวเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการทำนิติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งตามมาตรา ๒๑๓ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ศาลจะสั่งให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๐๙๑/๒๕๔๒, ๘๐๐๗/๒๕๔๓ และ ๔๙๒๐/๒๕๔๗) และเป็นภาระหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการตามกฎหมาย

ส่วนประเด็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดขึ้นภายหลังคำพิพากษาดังกล่าวจะต้องมีใบรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีกหรือไม่ นั้น เห็นว่าเมื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์โจทก์ได้ใช้สิทธิโดยสุจริตในการดำเนินการตามคำพิพากษาและคำสั่งแล้ว ก็ไม่มีเหตุที่เจ้าพนักงานที่ดินจะปฏิเสธการจดทะเบียนให้แก่โจทก์ ส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายหลังนั้นเป็นหนี้ที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ สามารถเรียกร้องให้เจ้าของห้องชุดชำระเงินได้ตามนัยมาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๘/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้อยู่แล้ว

.....

ประเด็นหารือ อาคารชุดที่จดทะเบียนก่อนวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ขอเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๑ และมาตรา ๔๘

สรุปความเห็น กรณีอาคารชุดที่จดทะเบียนอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับใช้ (วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ วรรคแรก กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ต่อมาเมื่อวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยในมาตรา ๓๑ วรรคสอง กำหนดให้ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป สำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ดังนั้น หากนิติบุคคลอาคารชุดประสงค์จะแก้ไขข้อบังคับในเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้เฉพาะค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เท่านั้น ซึ่งต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ส่วนค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

.....

ประเด็นหารือ การลดหย่อนหรือยกเว้นเงินเพิ่มตามมาตรา ๑๘

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๘/๑ มาตรา ๔๓ และมาตรา ๔๔

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๘/๑ กำหนดว่า ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ วรคสอง กำหนดให้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ และในวรรคท้ายกำหนดให้ เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยไม่ได้กำหนดเรื่องการลดหย่อนหรือการยกเว้นเงินเพิ่มไว้แต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อเงินเพิ่มตามมาตรา ๑๘ วรรคท้ายให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมจึงมีหน้าที่ต้องชำระ หากเจ้าของร่วมค้างชำระเงินเพิ่ม ผู้จัดการในฐานะตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้ไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หากต้องการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอัตราเงินเพิ่มตามที่กำหนดในข้อบังคับก็สามารถให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแก้ไขได้ตามที่กฎหมายกำหนดโดยต้องได้รับมติที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๓ และมาตรา ๔๔

.....

ประเด็นหารือ แต่งตั้งกรรมการได้เพียง ๒ คน กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจะทำหน้าที่ได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗/๖

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗/๖ กำหนดให้ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ดังนั้น หากนิติบุคคลอาคารชุดมีกรรมการดำรงตำแหน่งไม่ถึงกึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงไม่ครบองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนดย่อมไม่สามารถทำหน้าที่ได้

.....

ประเด็นหารือ เรื่องบุคคลที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมใหญ่ ผู้มีหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของคณะกรรมการ และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การแต่งตั้งคณะกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลจะมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ใด

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๘/๑ มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๗ มาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๘ และ มาตรา ๔๙ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

สรุปความเห็น ๑. บุคคลที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมใหญ่ ได้แก่ ผู้มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในวันที่ที่มีการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมให้เข้าร่วมประชุมตามนัยมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยมีข้อยกเว้นตามนัยมาตรา ๑๘/๑ วรรคสองว่า เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตั้งแต่วันที่หกเดือนขึ้นไป ไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่แต่สามารถเข้าร่วมประชุมและนับเป็นองค์ประชุมได้

๒. บุคคลใดจะเป็นผู้รับผิดชอบหรือตรวจสอบคุณสมบัติของกรรมกรมนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดให้บุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องมีคุณสมบัติตามมาตรา ๓๗/๑ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๗/๒ นอกจากนั้นระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๓๗ กำหนดเกี่ยวกับการจดทะเบียนกรรมการว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับการแต่งตั้งไม่มีลักษณะต้องห้าม และเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติที่ประชุมเป็นไปตามกฎหมายก็จะจดทะเบียนให้ตามคำขอ

๓. การเป็นผู้จัดการและกรรมการเริ่มตั้งแต่เมื่อใดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕/๒ กำหนดให้ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และมาตรา ๓๗ วรรคแรก กำหนดให้ มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ดังนั้น การเป็นผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีผลตั้งแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

๔. กรณีคณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการในกรณีไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวันตามนัยมาตรา ๓๘(๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ นั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕๕ ว่า ให้กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๘(๒) ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยหลักฐานการได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะนำรายชื่อไปหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (แบบ อ.ช.๑๒/๑)

.....

ประเด็นหารือ การจดทะเบียนถอดถอนผู้จัดการ แต่งตั้งผู้จัดการ และแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และการยื่นคำขอคัดค้านการจดทะเบียนดังกล่าวโดยอ้างว่าการประชุมไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๗ และมาตรา ๔๙ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

สรุปความเห็น กรณีการจดทะเบียนผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕/๒ กำหนดให้ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และมาตรา ๓๗ วรรคแรก กำหนดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม วรรคท้าย กำหนดให้ การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๗ กำหนดให้ การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการและกรรมการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุมและมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้จดทะเบียนผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว ดังนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พิจารณาหลักฐานที่ผู้ขอยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนแล้วเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบดังกล่าว ก็สามารถจดทะเบียนผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ส่วนกรณีที่ผู้คัดค้านว่าการจดทะเบียนผู้จัดการและกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมดังกล่าว พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่ได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำคัดค้านหรือสอบสวนเปรียบเทียบแต่อย่างใด หากผู้คัดค้านเห็นว่าการประชุมไม่ชอบด้วยกฎหมายก็สามารถใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้มีคำสั่งเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมดังกล่าวได้

.....

ประเด็นหารือ ผู้จัดการไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่ที่มีความผิดหรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๔๙

สรุปความเห็น การที่ผู้จัดการไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่นั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๖ วรรคท้าย กำหนดว่า ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ กรณีผู้จัดการไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่ได้กำหนดบทลงโทษไว้แต่อย่างใด ทั้งนี้ หากเจ้าของร่วมต้องการให้ผู้จัดการอยู่ปฏิบัติหน้าที่ ณ เวลาใด ก็สามารถประชุมเพื่อมีมติกำหนดเพิ่มเติมในข้อบังคับเพื่อให้ผู้จัดการอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับได้ และหากเจ้าของร่วมเห็นว่าผู้จัดการไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่ ก็สามารถประชุมเพื่อมีมติถอดถอนผู้จัดการ ตามมาตรา ๔๙ (๑) ได้

.....

ประเด็นหารือ ผู้จัดการไม่นำรายชื่อคณะกรรมการไปจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกให้ผู้จัดการมาให้ถ้อยคำ ส่งเอกสารหรือสั่งให้ยื่นจดทะเบียนได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ มาตรา ๔๙ มาตรา ๖๙

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคห้า กำหนดว่า การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ มาตรา ๖๙ กำหนดว่า ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗ วรรคห้า ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท เนื่องจากการแต่งตั้งกรรมการเป็นเรื่องการบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุด การนำรายชื่อกรรมการไปยื่นคำขอจดทะเบียนฯ เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคห้า พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดการยื่นคำขอดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ได้รับความเสียหายจากการที่ผู้จัดการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวสามารถแจ้งความดำเนินคดีต่อผู้จัดการได้ หรือหากเห็นว่าผู้จัดการไม่ปฏิบัติหน้าที่ที่ชอบที่จะประชุมใหญ่เพื่อมีมติถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ได้ตามนัยมาตรา ๔๙ (๑)

.....

ประเด็นหารือ การแต่งตั้งคณะกรรมการ

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ มาตรา ๓๗/๑

สรุปความเห็น ๑. การดำรงตำแหน่งกรรมการของตัวแทนนิติบุคคล กรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคสี่ กำหนดให้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้ และมาตรา ๓๗/๑ (๓) กำหนดให้ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคนมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม ดังนั้น ในกรณีที่ตัวแทนของนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการและดำรงตำแหน่งติดต่อกันครบสองวาระแล้ว ต่อมาตัวแทนดังกล่าวได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในฐานะตัวแทนของนิติบุคคลอื่นซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดก็สามารถกระทำได้

๒. กรณีเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วมได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ โดยสามีหรือภรรยาที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพียงคนเดียว หากสามีหรือภรรยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครบสองวาระแล้ว คู่สมรสของกรรมการจะมีสิทธิเป็นกรรมการต่อเนื่องจากคู่สมรสที่เป็นกรรมการหรือไม่ หากคู่สมรสของกรรมการได้รับแต่งตั้งครบสองวาระแล้ว เป็นบุคคลซึ่งไม่มีลักษณะต้องห้ามตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคสี่ บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

๓. กรณีบุคคลธรรมดาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหนึ่งห้องชุด และถือกรรมสิทธิ์ร่วมอีกหนึ่งห้องชุด หากเจ้าของร่วมที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการดำรงตำแหน่งครบสองวาระติดต่อกันแล้ว บุคคลดังกล่าวไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการได้อีก เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้ตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคสี่

.....

ประเด็นหารือ กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำหน้าที่ในฐานะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และมอบให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมกรรมการได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ มาตรา ๓๗/๑ และมาตรา ๓๗/๒

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคแรก กำหนดให้ มีกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และมาตรา ๓๗/๑ ได้ กำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการไว้ว่า (๑) เป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี (๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม และมาตรา ๓๗/๒ กำหนดว่า บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้ (๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ (๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการหรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่ (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ ดังนั้น การเป็นกรรมการจึงเป็นคุณสมบัติเฉพาะบุคคล ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการไม่สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำหน้าที่แทนหรือมอบอำนาจให้เข้าร่วมประชุมแทนได้

.....

ประเด็นหารือ นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วมห้องชุดโดยการซื้อห้องชุดภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีสิทธิลงคะแนนเสียงในฐานะเจ้าของร่วมสำหรับห้องชุดดังกล่าว เพื่อแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ - พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๕ และมาตรา ๔๙
-พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๓

สรุปความเห็น ๑. กรณีห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๔๑ ซึ่งเดิมเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ต่อมานิติบุคคลอาคารชุด อาร์ เอส ทาวเวอร์ ได้ซื้อห้องชุดดังกล่าว เพื่อดำเนินการเป็นห้องอาหารไว้บริการแก่ผู้ใช้อาคารโดยทั่วไป โดยนำเงินที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วมเป็นค่าใช้จ่ายในการซื้อห้องชุด ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ นั้น เนื่องจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับนิติบุคคลอาคารชุดฯ เกิดขึ้นก่อนที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) การพิจารณาจึงต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งตามมาตรา ๑๕(๖), (๙) กำหนดว่าสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและตามมาตรา ๔๙(๒) กำหนดว่า การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือการรับให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด กรณีนี้เมื่อปรากฏตามข้อเท็จจริงว่า การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๔๑ ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นการได้ห้องชุดมาโดยการซื้อ เป็นเงิน ๑๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๙ ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์เกินกว่าสามในสี่ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามนัยมาตรา ๔๙(๒) โดยนำเงินที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วมเป็นค่าใช้จ่ายในการซื้อห้องชุดเพื่อใช้ดำเนินการเป็นห้องอาหารไว้บริการแก่เจ้าของร่วม ซึ่งอยู่ในเงื่อนไขตามบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕(๖) และมาตรา ๑๕(๙) ห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๔๑ จึงถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามที่บัญญัติไว้ตามมาตรา ๑๕

๒. กรณีนิติบุคคลอาคารชุดมีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ข.๒) เลขที่ ๑๒๑/๔๑ จะถือว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและมีฐานะเป็นเจ้าของร่วมรายหนึ่งที่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือไม่ นั้น ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นเพียงผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแทนในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วม ผู้ถือกรรมสิทธิ์แท้จริงแล้วคือเจ้าของห้องชุดทั้งหมดของอาคารชุดในฐานะเจ้าของร่วมตามนัยมาตรา ๔ กรณีนี้แม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดจะมีชื่อปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ข. ๒) ก็ไม่ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นเหตุให้ไม่สามารถออกเสียงในการลงมติใด ๆ ได้แล้ว คะแนนเสียงของห้องชุดดังกล่าว เหตุใดเจ้าของร่วมจึงไม่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากในการคำนวณคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมกฎหมายกำหนดให้คิดจากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายคำนวณจากอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับ

ราคารวมทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕ วรรคหนึ่งและมาตรา ๑๔ ส่วนกรณีคะแนนเสียงของห้องชุดดังกล่าวที่ขาดหายไปเนื่องจากห้องชุดกลายเป็นทรัพย์สินส่วนกลางถือว่าไม่กระทบต่อการคำนวณคะแนนรวมทั้งหมดของเจ้าของร่วมแต่อย่างใด ซึ่งสอดคล้องกับมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง ที่กำหนดว่า การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด หากให้นำคะแนนเสียงของห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๔๑ มาคำนวณรวมเป็นคะแนนทั้งหมด ก็จะเป็นการขัดต่อข้อเท็จจริงและขัดกับบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ซึ่งเป็นเหตุให้การประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง ไม่สามารถเกิดขึ้นได้ เพราะคะแนนในส่วนนี้นับบุคคลอาคารชุดไม่มีสิทธิออกเสียง ตัวอย่างเช่น การซื้อห้องชุดที่เกิดขึ้นกับกรณีนี้ หากคะแนนเสียงของห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๔๑ มีคะแนนเสียงเท่ากับร้อยละเก้าสิบของเจ้าของร่วมทั้งหมด คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่นรวมกันอย่างไรก็ไม่ได้คะแนนเสียงหนึ่งในสี่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด หรือแม้แต่กรณีมีเหตุจำเป็น ซึ่งพระราชบัญญัตินี้ได้ให้สิทธิเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดสามารถร่วมลงชื่อทำหนังสือร้องขอให้คณะกรรมการเปิดประชุมใหญ่วิสามัญตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๒/๒(๓) แต่หากภายหลังห้องชุดดังกล่าวกลายเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งอาจเกิดจากการที่เจ้าของร่วมมีมติให้จำหน่ายตามมาตรา ๔๘(๒) คะแนนในส่วนนี้ก็ให้นำกลับมาคำนวณรวมเป็นคะแนนของเจ้าของร่วมทั้งหมดดังเดิม

.....

ประเด็นหารือ การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เรื่องการนับองค์ประชุม การจัดประชุมใหญ่ครั้งที่สอง

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ มาตรา ๔๒/๓

สรุปความเห็น ๑. กรณีเจ้าของร่วมไม่อยู่ร่วมประชุมตามที่กำหนดไว้ในวาระ แต่ได้ลงมติไว้แล้วจะนับคะแนนเสียงของผู้ที่อยู่นั้นรวมกับผู้ที่อยู่ตลอดการประชุมได้หรือไม่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๓ วรรคแรก กำหนดให้ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม วรรคสอง กำหนดให้ ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวาระหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม มาตรา ๔๗ วรรคแรก กำหนดให้ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้ ดังนั้น ในการลงคะแนนเสียง หากเจ้าของร่วมไม่สามารถอยู่ร่วมประชุมได้สามารถมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมเพื่อออกเสียงแทนตามนัยมาตรา ๔๗ ได้

๒. หากการประชุมใหญ่สามัญถูกปิดไปแล้ว ต้องการเรียกประชุมใหม่จะเรียกว่าการประชุมต่อเนื่อง หรือการประชุมใหญ่วิสามัญ นั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๒/๑ กำหนดให้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยสี่วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจการดังต่อไปนี้ (๑) พิจารณานุมัติงบดุล (๒) พิจารณารายงานประจำปี (๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี (๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ และมาตรา ๔๒/๒ กำหนดให้ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้ (๑) ผู้จัดการ ฯลฯ ดังนั้น นอกจากการประชุมเพื่อดำเนินกิจการตามที่กำหนดในมาตรา ๔๒/๑ แล้ว หากนิติบุคคลอาคารชุดต้องการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะต้องประชุมใหญ่วิสามัญตามมาตรา ๔๒/๒

๓. กรณีเริ่มประชุมไม่ตรงตามเวลาที่กำหนดในวาระจะดำเนินการได้หรือไม่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๒/๓ กำหนดให้ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม ดังนั้น การประชุมจึงต้องดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในระเบียบวาระตามที่ได้ส่งให้เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๒/๓

๔. กรณีการประชุมใหญ่สามัญถูกปิด การประชุมใหม่ครั้งหลังจะต้องนับองค์ประชุมหรือไม่ และการประชุมใหญ่สามัญจะต้องนับองค์ประชุมหรือไม่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๓ วรรคแรก กำหนดให้การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม วรรคสอง กำหนดให้ ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ดังนั้น ไม่ว่าจะเป็นการประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมใหญ่วิสามัญจึงต้องเป็นไปตามมาตรา ๔๓

.....
ประเด็นหารือ หรือการเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ก่อนครบวาระ

ข้อกฎหมายและระเบียบ ๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ มาตรา ๓๗/๓ และมาตรา ๔๔
๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคแรก กำหนดให้ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม วรรคสอง กำหนดให้ กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว วรรคสาม กำหนดให้ เมื่อครบวาระตามวรรคสองแล้ว หากยังไม่มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งรับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่และมาตรา ๓๗/๓(๔) กำหนดให้กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรณีตามข้อหารือสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แจ้งว่า การเลือกตั้งคณะกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๔ เป็นการเลือกตั้งคณะกรรมการใหม่ทั้งหมดโดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๓๗/๓ เป็นเหตุให้คณะกรรมการชุดเดิมพ้นจากตำแหน่งแต่ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้กรรมการที่ยังอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่งพ้นจากตำแหน่ง โดยกรรมการชุดเดิมได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๒ มีวาระการดำรงตำแหน่ง ๒ ปี จะครบวาระในวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๔ แต่เจ้าของร่วมได้ประชุมลงมติแต่งตั้งกรรมการชุดใหม่ในวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการชุดเดิมยังไม่ครบวาระการดำรงตำแหน่ง หากจะมีการแต่งตั้งกรรมการชุดใหม่ เจ้าของร่วมต้องลงมติให้กรรมการที่ดำรงตำแหน่งอยู่เดิมพ้นจากตำแหน่งก่อน จึงจะสามารถลงมติแต่งตั้งกรรมการชุดใหม่ได้

เนื่องจากการแต่งตั้งกรรมการมีผลจากการลงมติของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๔ กรณีตามข้อหาหรือมีความเห็นดังนี้

๑. การจดทะเบียนกรรมการตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๔ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ นั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมซึ่งไม่ได้มีการลงมติให้กรรมการพ้นจากตำแหน่งและกรรมการที่ดำรงตำแหน่งอยู่ยังไม่ครบวาระถือเป็นการประชุมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย การจดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมติที่ประชุมดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

๒. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนกรรมการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคห้า กำหนดว่า “การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ” และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๔ วรรคแรก กำหนดว่า “เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วแต่กรณี” การจดทะเบียนกรรมการดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนที่แสดงสถานะของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หากพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนกรรมการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายไม่ถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดอันสามารถเพิกถอนการจดทะเบียนตามมาตรา ๒๔ ได้ ประกอบกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่ได้กำหนดเรื่องการเพิกถอนการจดทะเบียนกรรมการไว้ เมื่อการจดทะเบียนกรรมการเป็นการจดทะเบียน ตามมาตรา ๓๗ วรรคห้า ซึ่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ กำหนดให้ “คำสั่งทางปกครอง” หมายความว่า (๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ ฯลฯ” การจดทะเบียนกรรมการจึงเป็นคำสั่งทางปกครองและพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ วางหลักเกณฑ์ให้เจ้าหน้าที่ หรือผู้บังคับบัญชาของเจ้าหน้าที่อาจเพิกถอนคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายทั้งหมด หรือบางส่วนได้ ดังนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนกรรมการไม่ชอบด้วยกฎหมายและการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเพิกถอนคำสั่งจดทะเบียนกรรมการดังกล่าวตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ทั้งนี้ หากกรรมการชุดเดิมดำรงตำแหน่งครบวาระแล้วยังไม่มีกรรมการชุดใหม่ กรรมการที่ครบวาระดังกล่าวสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

.....

ประเด็นหารือ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีเจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคล

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗/๑ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗/๑ ได้มีการจำแนกบุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้โดยใน (๑) และ (๒) เป็นการให้สิทธิบุคคลธรรมดา ส่วนใน (๓) เป็นการให้สิทธินิติบุคคล แสดงให้เห็นว่านิติบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดมีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้ เมื่อกฎหมายมิได้จำกัดเฉพาะบุคคลธรรมดา และมีได้บังคับว่าต้องเป็นกรรมการของบริษัทเท่านั้น จึงจะสามารถเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอาจเป็นบุคคลใดก็ได้ที่บริษัทเห็นสมควรแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ดังนั้น เมื่อบริษัท โปรไวซิส โซลูชั่น (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุด เอสวี ซิตี จึงมีสิทธิที่จะได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้ อันมีผลให้สามารถแต่งตั้งตัวแทนคือ นายเชียง ควน หลุน เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ในฐานะเป็นกรรมการของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เอสวี ซิตี ได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๒๘๖/๒๕๕๑) การจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) จึงต้องจดทะเบียนว่า “นายเชียง ควน หลุน ตัวแทนของบริษัท โปรไวซิส โซลูชั่น (ไทยแลนด์) จำกัด เจ้าของร่วม”

.....

ประเด็นหารือ เรื่องการจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวันตามมาตรา ๓๘ (๒)

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๘(๒) และ มาตรา ๔๙

สรุปความเห็น การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๕/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) กำหนดให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ กล่าวคือได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว จึงถือเป็น “คำสั่งทางปกครอง” เนื่องจากการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลตามนัยมาตรา ๕ ประกอบมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ส่วนกรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวันตามมาตรา ๓๘(๒) เมื่อกรณีดังกล่าวไม่มีบทบัญญัติมาตราใดกำหนดให้ผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งต้องนำหลักฐานการแต่งตั้งไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอแต่งตั้งกรรมการเพื่อทำหน้าที่ผู้จัดการและหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) จึงเป็นเพียงการหมายเหตุเพื่อจดแจ้งไว้เป็นหลักฐานเท่านั้น ไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนอันมีลักษณะเป็นคำสั่งทางปกครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่อย่างใด และหากผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) พ้นจากตำแหน่งกรรมการย่อมพ้นจากหน้าที่เป็นผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) ด้วย

.....

ประเด็นหารือ คณะกรรมการมีอำนาจอนุมัติเปลี่ยนแปลงมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๘

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการไว้ตามมาตรา ๓๘ แต่ไม่ได้ให้อำนาจคณะกรรมการเปลี่ยนแปลงมติที่ประชุมเจ้าของร่วมแต่อย่างใด

.....

ประเด็นหารือ การขายห้องชุดและการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖ และมาตรา ๖/๒

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖/๒ วรรคแรก กำหนดให้ การทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด และวรรคสอง กำหนดให้ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลบังคับและได้กำหนดบทลงโทษสำหรับผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๒ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทไว้ตามมาตรา ๖๓ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุดเนื่องจากเดิมเจ้าของโครงการเป็นผู้จัดทำสัญญาจึงมีอำนาจกำหนดเงื่อนไขในสัญญามากกว่าผู้ซื้อและการขายห้องชุดมีการโฆษณาขายก่อนการก่อสร้างอาคารได้ เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จเจ้าของโครงการจึงไปยื่นจดทะเบียนอาคารชุด จึงเกิดปัญหาการผิดสัญญา ไม่ก่อสร้างอาคารตามสัญญาซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.๒๒) และแบบสัญญาซื้อขาย (อ.ช.๒๓) มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ดังนั้น ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะขายห้องชุด หากตกลงจะซื้อขายห้องชุดกันก่อนโดยยังไม่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขาย (อ.ช.๒๒)

.....

ประเด็นหารือ วาระการดำรงตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕/๓

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓ กำหนดให้ บรรดากฎหมาย กฎ หรือ ข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕/๓ กำหนดให้ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ (๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล (๒) ลาออก (๓) สิ้นสุทธระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง (๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑ (๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙ (๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน ดังนั้น ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งหลังจากวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับใช้ (วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) การพ้นจากตำแหน่งจึงต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๓๕/๓ หากต้องการให้ผู้จัดการที่รับแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ มีระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งจะต้องให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติว่าจะให้ผู้จัดการคนดังกล่าวดำรงตำแหน่งเป็นระยะเวลานานเท่าใดเมื่อยื่นจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแนบสัญญาจ้างตามมติที่ประชุมใหญ่ที่เจ้าของร่วมมีมติดังกล่าวด้วย ส่วนในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน คณะกรรมการสามารถแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการตามมาตรา ๓๘ (๒) ได้

.....
ประเด็นหารือ การนับองค์ประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๗/๖

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และมาตรา ๓๗/๖ กำหนดว่า การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ หากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้กำหนดจำนวนคณะกรรมการไว้ชัดเจน จำนวนกรรมการย่อมต้องเป็นไปตามที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ แต่ทั้งนี้จำนวนกรรมการต้องไม่ขัดกับมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง กรณีนี้ เมื่อที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้งกรรมการจำนวน ๙ คน ภายหลังมีกรรมการบางส่วนได้พ้นจากตำแหน่ง การนับจำนวนกรรมการให้ถือจำนวนตามที่ที่ประชุมใหญ่มีมติ กล่าวคือ ๙ คน ส่วนการนับองค์ประชุมให้ถือปฏิบัติตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๗/๖

ประเด็นหารือ หรือกรณีจดทะเบียนอาคารชุดโดยให้หลายนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน สามารถจดทะเบียนให้สังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์ส่วนกลางใช้ร่วมกันได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔ ได้ให้คำนิยามศัพท์ของคำว่า “เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด “ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ดังนั้น ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดจึงมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมในอาคารชุด โดยมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง เมื่อจดทะเบียนเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดใดแล้ว ไม่อาจนำไปจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดอื่นได้อีก ทั้งนี้ การจดทะเบียนอาคารชุดเป็นอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ที่อาคารชุดตั้งอยู่

.....

ประเด็นหารือ การนับองค์ประชุมและลงมติของที่ประชุมใหญ่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๓ และ มาตรา ๔๒/๓

สรุปความเห็น ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๓ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ องค์ประชุม หมายถึง ผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด ซึ่งต้องอยู่ร่วมประชุมตลอดจนถึง ณ เวลาที่ลงมติตามระเบียบวาระการประชุมด้วย

การประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประธานที่ประชุมจะต้องดำเนินการไปตามวาระที่กำหนดไว้ในระเบียบวาระการประชุมที่ได้ส่งให้เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๒/๓ ดังนั้น การลงคะแนนเสียงซึ่งจะนับเป็นมติที่ประชุมใหญ่ จึงอยู่ในขณะที่มีการประชุม

.....

ประเด็นหารือ การถอดถอนผู้จัดการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕/๓

สรุปความเห็น เมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา ๓๕/๓ แล้ว เห็นได้ว่ากฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการไว้สองประการด้วยกันคือ

๑. ตามมาตรา ๓๕/๓ (๕) เป็นกรณีที่ผู้จัดการไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙ กล่าวคือ การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการตามมาตรา ๓๕/๓ (๕) นี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดดังกล่าว แล้วที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ มีมติให้ถอดถอน

๒. ตามมาตรา ๓๕/๓ (๖) เป็นกรณีที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนโดยกฎหมายมิได้กำหนดเงื่อนไขใด ๆ ไว้ แสดงว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายต้องการเปิดกว้างให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากตัวผู้จัดการได้สะดวกขึ้นกว่าตามมาตรา ๔๘ เดิม กล่าวคือ หากเป็นกรณีนอกเหนือจากมาตรา ๓๕/๓ (๕) แล้ว จะต้องใช้มาตรการตามมาตรา ๓๕/๓ (๖) ประกอบมาตรา ๔๓

.....

ประเด็นหารือ การปรับอัตราค่าน้ำประปาที่เกิดจากการให้บริการส่วนตัวของเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๔๘

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๘ วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ ซึ่งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายดังกล่าว ต้องได้รับมติจากเจ้าของร่วมตามนัยมาตรา ๔๘ (๕) การจำหน่ายน้ำประปาเป็นการให้บริการแก่เจ้าของร่วมในอาคารชุด แต่เนื่องจากการจ่ายน้ำประปาไปยัง ห้องชุดจะต้องใช้อุปกรณ์ในการปั้มน้ำและไฟฟ้าในการส่งน้ำประปาแจกจ่ายไปตามห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินกลางการดำเนินการเกี่ยวกับการจ่ายน้ำประปาของนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นเรื่องการบริหารงานภายในระหว่างเอกชน หากมีข้อโต้แย้งเพื่อให้ได้ข้อยุติ ผู้มีส่วนได้เสียต้องใช้สิทธิทางศาล

คณะผู้จัดทำ

ชื่อหนังสือ เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

ที่ปรึกษา

๑. นายชูศักดิ์ ศรีอนุชิต

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๒. นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง

ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

คณะผู้จัดทำ

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๑. นางนันทิยา ทองยิ่งสกุล

ผู้อำนวยการส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด

๒. นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ

๓. นายประยุทธ์ วสุธาสวัสดิ์

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ

๔. นางสาวินี กุลสวัสดิ์

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

๕. นางสาวมาลัย ฉิมเฉลิม

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

๖. นางสาวนภา ปภาพเจริญพงศ์

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

๗. นางสาวระวีวรรณ วงศาโรจน์

นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

๘. นายบุญยิทธิ อัญชนานันท์

นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

กองฝึกอบรม

๑. นายพินัย คงคาเขตร

นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ

หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการและพัฒนากองฝึกอบรม

๒. นางสาวพรอุษา ประทุม

นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ

หัวหน้ากลุ่มวิจัยและพัฒนากองเรียนรู้

๓. นางสาวพรทิพย์ รัตนพันธ์

นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ

๔. นายชัยอนันต์ ศิริรักษ์

นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ

๕. นายภาณุพันธ์ กิ่งทอง

นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ

๖. นางสาวประภาพร จินาวัลย์

นักทรัพยากรบุคคลปฏิบัติการ

๗. นายชัยชาญ เจริญรักษ์

นักทรัพยากรบุคคลปฏิบัติการ

พิมพ์ที่ : กองการพิมพ์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ปีที่พิมพ์ : สิงหาคม ๒๕๕๖ จำนวน ๑,๓๐๐ เล่ม

