



สรุปความเห็นทางกฎหมาย

ของ

คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของ
กรมที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๓๑ - ๒๕๖๐

เกี่ยวข้องกับการจัดสรร - อาคารชุด

คำนำ

กรมที่ดินมีภารกิจสำคัญเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลและจัดการที่ดินของรัฐ โดยการรังวัดและทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดิน เพื่อให้บุคคลมีความมั่นคงในการถือครองที่ดินและได้รับบริการที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการบริหารจัดการที่ดินของรัฐเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการตามประมวลกฎหมายที่ดินที่เป็นกฎหมายหลักที่สำคัญต่อการปฏิบัติงานของกรมที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพยากรที่ดินของประเทศ ซึ่งปัจจุบันที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดและนับวันยังมีมูลค่ามากขึ้น ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร ความต้องการที่ดินซึ่งมีอยู่อย่างจำกัดจึงเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย และในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเป็นไปโดยถูกต้อง รวดเร็ว และเกิดความเป็นธรรมแก่ประโยชน์มหาชนและประโยชน์ของเอกชนที่เกี่ยวข้อง จึงได้รวบรวมและประมวลความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินที่ผ่านความเห็นชอบของกรมที่ดิน ที่เกี่ยวกับการจัดสรร อาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกสำหรับศึกษา ค้นคว้า และอ้างอิงในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน รวมถึงผู้สนใจที่จะทำความเข้าใจถึงสิทธิและหน้าที่ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการรวบรวมและประมวลความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินในโอกาสนี้ จะอำนวยประโยชน์ในการนำไปใช้ศึกษา ค้นคว้าและปฏิบัติงาน ตลอดจนอ้างอิงในการให้บริการประชาชนได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะทำให้การปฏิบัติงานตามภารกิจสำเร็จลุล่วงไปได้อย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนผู้รับบริการ

กรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
หมวดที่ ๑ การจัดสรร	
๑.๑ ทารือการปฏิบัติราชการ	๑
๑.๒ ทารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	๒
๑.๓ ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน (หมู่บ้านสุขใจ)	๓
๑.๔ ทารือเกี่ยวกับการรับโอนทรัพย์สินส่วนกลาง	๔
๑.๕ ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน สาธารณูปโภคในโครงการ “หมู่บ้านชวนชื่นพาร์ควิลล์” ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	๖
๑.๖ การโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน	๘
๑.๗ บริษัท ทิพย์สิน จำกัด อุทธรณ์คำวินิจฉัยคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ	๙
๑.๘ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ขอจดทะเบียนการจำยอม ตามคำพิพากษาในที่ดินสาธารณูปโภค ของเจ้าพนักงานที่ดิน ตามมาตรา ๖๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)	๑๐
๑.๙ ทารือปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	๑๑
๑.๑๐ ขายระหว่างระงับการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	๑๒
๑.๑๑ อำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินจัดสรรตาม พระราชบัญญัติการจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๓	๑๓
หมวดที่ ๒ อาคารชุด	
๒.๑ การจดทะเบียนอาคารชุด “๑๐๗ แบริงคอนโดมิเนียม”	๑๕
๒.๒ การจดทะเบียนอาคารชุดของ บริษัท หาดใหญ่เรียลเอสเตท จำกัด	๑๖
๒.๓ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปอาคารชุด	๑๗
๒.๔ ทารือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด	๑๙
๒.๕ บริษัท บางนาวิว จำกัด ขอจดทะเบียนอาคารชุด	๒๐
๒.๖ บริษัท สราญชล ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด ขอจดทะเบียนอาคารชุด	๒๑

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
๒.๗ ทหรีอการจดทะเบเยนการจายอม บริษัทแสนสำราญ จำกัด	๒๓
๒.๘ ขอใหจจดทะเบเยนระงับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหแกผู้ซื้อ	๒๔
๒.๙ ทหรีอกรณีขอจดทะเบเยนที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้และเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ของอาคารชุดใหอยู่ภายใตบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพิ่มเติม	๒๕
๒.๑๐ การจดทะเบเยนเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดรินทร์ทองคอนโดมิเนียม ๒	๒๖
๒.๑๑ การจดทะเบเยนอาคารชุดของ บริษัท เชียงใหม่ วิ.ไอ.พี.ทาวเวอร์ จำกัด	๒๗
๒.๑๒ นายนิธิพัฒน์ อุ่นมาก กับพวกรวม ๑๕ คน ขอจดทะเบเยนอาคารชุด	๒๘
๒.๑๓ บริษัท ธนาแลนด์ จำกัด ขอจดทะเบเยนอาคารชุด ป.ธนาทาวเวอร์ ๒	๓๐
๒.๑๔ อุทธรณ์คำสั่งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคล	๓๑
๒.๑๕ สอบถามปัญหาอาคารชุด	๓๒
๒.๑๖ อุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง (ขอเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายในข้อบังคับ)	๓๓
๒.๑๗ ทหรีอการจดทะเบเยนสิทธิและนิติกรรมห้องชุด	๓๕
๒.๑๘ การเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรีน เฮาส์เพลส	๓๗
๒.๑๙ การจดทะเบเยนสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตในห้องชุด	๓๘
๒.๒๐ แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด	๓๙
๒.๒๑ ทหรีอเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามคำสั่งศาล	๔๐
๒.๒๒ การหมายเหตุการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดราชพฤกษ์แมนชั่น	๔๑
๒.๒๓ ทหรีอการจดทะเบเยนระงับจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหแกผู้ซื้อได้	๔๒
๒.๒๔ ทหรีอการขออนุญาตตั้งโรงแรม	๔๓
๒.๒๕ การจดทะเบเยนทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มในอาคารชุด	๔๔
๒.๒๖ ทหรีอการจดทะเบเยนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด	๔๕
๒.๒๗ การขอจดทะเบียนการจายอม	๔๖
๒.๒๘ ทหรีอการหมายเหตุเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	๔๗
๒.๒๙ ทหรีอแนวทางในการจดทะเบเยนอาคารชุดในโครงการบ้านเอื้ออาทร พุทธมณฑลสายห้า (อ้อมน้อย)	๔๙

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
๒.๓๐ อุทธรณ์คำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด	๕๐
๒.๓๑ บริษัท โอทิวิลล่า จำกัด ยื่นคำขอจดทะเบียน อาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม” จังหวัดภูเก็ต	๕๑
๒.๓๒ ทหาหรือการตั้งผู้แทนของการเคหะแห่งชาติในการประชุมเจ้าของร่วม	๕๒
๒.๓๓ ทหาหรือแนวทางปฏิบัติการนี้นิติบุคคลอาคารชุดชาติแมนชั้น ๑ ขอแบ่งหักทางสาธารณประโยชน์ (ปฏิบัติตาม มท ๐๗๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔)	๕๓
๒.๓๔ การนำห้องชุดเพื่อการพักอาศัยไปทำ Serviced Apartment โดยจะให้เข้าเป็นรายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน รายปี หรือจัดให้เข้า ดั่งเช่นโรงแรมได้หรือไม่	๕๕
๒.๓๕ ทหาหรือการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมต้องได้รับคะแนนเสียง เจ้าของร่วม (อาคารชุด) จำนวนเท่าไร	๕๖

หมวด ๑

จัดสรร

หมวด ๑

จัดสรร

เรื่อง ๑.๑ การปฏิบัติราชการ

เรื่องเสร็จที่ ๑๘/๒๕๓๖

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

กรณีผู้มีสิทธิในที่ดินได้ยื่นคำขอทำการค้าที่ดิน หากต่อมาปรากฏว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น อาจจะออกไปโดยไม่ชอบและอาจจะถูกเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งได้รับมอบอำนาจจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๖๙/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๓๕ จะอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดเงื่อนไขในการอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน ว่าเป็นเรื่องเกี่ยวกับที่ดินและเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ ดังนั้น การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะกำหนดเงื่อนไขโดยให้บริษัทฯ แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินทราบก่อนว่า ที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิสูจน์สิทธิ ซึ่งที่ดินอาจจะถูกเพิกถอนหรือแก้ไขได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๙/๒๕๓๖ เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๖

ผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งได้รับมอบอำนาจจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๖๙/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๓๕ มีอำนาจตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในการกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้ในการอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน ถ้าเงื่อนไขนั้นเป็นเรื่องเกี่ยวกับที่ดินและเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ ดังนั้น การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะกำหนดเงื่อนไขโดยให้บริษัทฯ แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินทราบว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิสูจน์สิทธิ ซึ่งอาจจะถูกเพิกถอนหรือแก้ไข ก็มีอำนาจที่จะกระทำได้

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑.๒ หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๔๕

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

การนำที่ดินที่มีหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งทำการแบ่งแยกมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไปไว้ก่อนที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับมาออกโฉนดที่ดินโดยการเดินสำรวจและต่อมาได้มีการจำหน่ายหลังจากที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับแล้ว จะเข้าข่ายต้องยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๕

การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไปอันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินภายหลังพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เว้นแต่ จะมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าได้มีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยดังกล่าว ก่อนวันที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้บังคับ

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑.๓ ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน (หมู่บ้านสุขใจ)

เรื่องเสร็จที่ ๑๓/๒๕๕๕

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับแล้วผู้จัดสรรที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จำต้องดำเนินการตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๕/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่านาย ศ. ผู้จัดสรรที่ดินได้มีบันทึกข้อตกลงกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรดำเนินการให้ได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑.๔ ทารือเกี่ยวกับการรับโอนทรัพย์สินกลาง

เรื่องเสร็จที่ ๒๐/๒๕๔๕

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

๑. ผู้ทำการจัดสรรที่อยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ใช้บังคับ และได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคจะสามารถดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปดูแลบำรุงรักษาตามมาตรา ๗๐ วรรคสาม ประกอบกับมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้หรือไม่

๒. หากสามารถดำเนินการตาม ๑. ได้ สหกรณ์บริการชุมชนผาสุก จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นจะได้รับสิทธิประโยชน์ในด้านภาษีอากร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๘/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๔๕

๑. ถ้าผู้จัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดิน (จ.ส. ๑) ย่อมถือได้ว่าการดำเนินการดังกล่าวเป็นการจัดสรรที่ดินและเป็นผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ดังนั้น เมื่อกิจการสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินดังกล่าวได้จัดให้มีขึ้นตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินจึงตกอยู่ในบังคับตามมาตรา ๔๔ และมาตรา ๗๐ วรรคแรก และวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กล่าวคือ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ก็สามารถแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลรักษาได้ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕

๒. ถ้าข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่าโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัท ยูไนโก เอสเตทส์ จำกัด ได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดิน (จ.ส. ๑) ตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และสหกรณ์บริการชุมชนผาสุก จำกัด เป็นนิติบุคคลที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๐ แห่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการอนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕ สหกรณ์บริการชุมชนผาสุก จำกัด ก็อาจ

รับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการดังกล่าวมาจัดการและบำรุงรักษาได้ โดยได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ตามนัยมาตรา ๕๑ ประกอบกับมาตรา ๗๐ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑.๕ ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินสาธารณูปโภคในโครงการ “หมู่บ้าน
ชวนชื่นพาร์ควิลล์” ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

เรื่องเสร็จที่ ๑๐/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

๑. การที่นางสาว ป. และนาง พ. นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๗๖ และ ๔๗๘๘๗ ตามลำดับ
มาจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน จะถือว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่อยู่ในผัง
โครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่

๒. การจดทะเบียนโอนเป็นสาธารณประโยชน์ ถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือเป็นเพียงการจำหน่ายที่ดินออกจากทะเบียนที่ดิน (การจดทะเบียน)

ที่ประชุมพิจารณาแล้วเห็นว่าเรื่องนี้ มีประเด็นที่ต้องพิจารณา ดังนี้

๑. การที่ผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) นำที่ดินของ
บุคคลอื่นมาจัดทำเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน หากต่อมาเจ้าของที่ดินประสงค์จะโอนที่ดินดังกล่าว
ให้เป็นสาธารณประโยชน์ เจ้าของที่ดินจะตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๗๐ วรรคสาม ประกอบกับมาตรา ๔๔
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่

๒. การจดทะเบียนโอนเป็นสาธารณประโยชน์เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือเป็นการจำหน่ายที่ดินออกจากทะเบียน (การจดทะเบียน)

**มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๑๒
มีนาคม ๒๕๔๗**

ประเด็นที่หนึ่ง เห็นว่าเมื่อที่ดินสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการ
จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) เป็นที่ดินของบุคคลอื่นไม่ใช่ของผู้จัดสรร
ที่ดิน หากต่อมาเจ้าของที่ดินประสงค์จะโอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ก็ย่อมสามารถ
ดำเนินการได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๗๐ วรรคสาม ประกอบกับมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการ
จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินได้โอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับผู้จัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจาก
ความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวได้ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติในมาตรา ๗๐
วรรคสาม ประกอบกับมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ประเด็นที่สอง เห็นว่าถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะโอนที่ดินที่ดินยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ
ครอบครองให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยทางทะเบียน การโอนตามนัยดังกล่าวถือเป็นการจดทะเบียนตาม
มาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้าที่ดินได้ตกเป็นสาธารณประโยชน์ไปแล้วโดยการ

อุทิศโดยปริยายก็ดีหรือโดยสภาพการใช้ก็ดี การโอนทางทะเบียนสำหรับกรณีนี้ถือได้ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดิน
ออกจากทะเบียนที่ดิน (การจดทะเบียน) เท่านั้น ไม่ใช่การจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑.๖ การโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

เรื่องเสร็จที่ ๗/๒๕๔๘

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บปส.) รับโอนชำระหนี้ที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน บปส. จะต้องรับโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดินด้วยหรือไม่ และถ้าต่อมา บปส. ได้ขายที่ดินโครงการที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดินด้วยหรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๘ (วาระ ๔.๒)

เมื่อการโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินโดยตรง จึงให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นำเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อพิจารณาต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑.๗ บริษัท ทิพยสิน จำกัด อุทธรณ์คำวินิจฉัยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๕๐

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

๑. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งโครงการจากการขายทอดตลาด แต่ยังไม่ได้ดำเนินการรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะถือเป็น “ผู้จัดสรรที่ดิน” ที่มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ตามนัยมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ อย่างไร

๒. การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสมุทรปราการได้มีมติที่ประชุมว่าที่ดิน ๒ แปลง เป็นสาธารณูปโภคประเภทสนามเด็กเล่นของหมู่บ้านทิพวัล ๑ ดังนั้น คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะอาศัยอำนาจหน้าที่ในการ “กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป” ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ พิจารณาคำอุทธรณ์ได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๐ (วาระ ๔.๒)

๑. สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ชี้แจงที่ประชุมว่า เนื่องจากข้อเท็จจริงยังไม่ชัดเจนพอ จึงขอถอนเรื่องเพื่อดำเนินการรวบรวมข้อเท็จจริงเพิ่มเติม

๒. ที่ประชุมคณะกรรมการฯ มีมติเห็นชอบตาม ๑.

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑.๘ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ขอจดทะเบียนการจำยอมตามคำพิพากษาในที่ดิน
สาธารณูปโภค

เรื่องเสร็จที่ ๗/๒๕๕๑

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

การที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๘๘, ๑๓๙๔๑, ๑๔๑๘๒, ๑๔๒๓๘ และ ๓๑๕๘๐ อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภค ประเภทถนน สวนหย่อม และสวนสาธารณะในที่ดินจัดสรรโครงการพฤกษ์ภิรมย์ - บางขุนเทียน มาขอจดทะเบียนการจำยอม ตามคำพิพากษาศาลแพ่งธนบุรี คดีหมายเลขแดงที่ ๘๐๖๙/๒๕๔๙ ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๖๐๔, ๑๔๓๓๕๔, และ ๑๔๓๓๕๕ จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๓ หรือไม่ อย่างไร

**มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๖
กันยายน ๒๕๕๑ (วาระ ๔)**

การที่บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) นำที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๘๘, ๑๓๙๔๑, ๑๔๑๘๒, ๑๔๒๓๘ และ ๓๑๕๘๐ อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภค ประเภทถนน สวนหย่อม และสวนสาธารณะในที่ดินจัดสรร มาขอจดทะเบียนการจำยอมตามคำพิพากษาศาลแพ่งธนบุรี คดีหมายเลขแดงที่ ๘๐๖๙/๒๕๔๙ ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๖๐๔, ๑๔๓๓๕๔, และ ๑๔๓๓๕๕ นั้น ถือเป็นการได้สิทธิการจำยอมมาโดยคำพิพากษาของศาล อันเป็นกรณีที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การยื่นคำขอจดทะเบียนการจำยอมดังกล่าว จึงเป็นการจดทะเบียนสิทธิ มิใช่การทำนิติกรรมกับบุคคลในอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะที่ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการฯ ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ก่อน แต่อย่างไร

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑.๙ หารือปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๕๒

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๓ ไว้ ต่อมาเจ้าพนักงานบังคับคดีได้นำยึดและบังคับขายทอดตลาดที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก เช่นนี้คำสั่งระงับการจดทะเบียนจะยังมีผลอยู่หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ (วาระ ๔)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรว่าผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป โดยขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๕๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา ๒๗๓ (๑) และมาตรา ๒๘๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

อนึ่ง หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ระงับการจดทะเบียนโฉนดที่ดินแปลงที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแล้ว ต่อมาที่ดินแปลงนั้นได้ถูกขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในคดีอื่น เมื่อผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดมายื่นคำขอจดทะเบียนฯ ตามคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบ พร้อมแจ้งให้ผู้ซื้อทราบถึงบุริมสิทธิในมูลนิติรักษาสังหาริมทรัพย์ในที่ดินแปลงดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑.๑๐ ขายระหว่างระงับการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรื่องเสร็จที่ ๔/๒๕๕๗

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจะขอจดทะเบียนขายแต่ที่ดินถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากเจ้าของที่ดินเดิมค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ได้หรือไม่ โดยที่ยังมิได้รับแจ้งให้ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗ (วาระ ๕)

เมื่อนางสาว ก. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเดิมค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านกลางเมือง แกรนด์ เดอ ปารีสรัชดา มีสิทธิแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วนและให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๐ วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ มิได้ไปจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์ไว้ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๑ อำเภอวังทองกลาง กรุงเทพมหานคร บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์จึงมิได้อยู่เหนือโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๑ อันจะได้รับชำระหนี้ก่อนสิทธิจำนอง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๘๕ ประกอบกับมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากนางสาว ก. เป็นการส่วนตัว เมื่อธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้เป็นโจทก์ฟ้องนางสาว ก. เป็นจำเลย เพื่อบังคับจำนองและได้ยึดโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๑ ออกขายทอดตลาดแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านกลางเมือง แกรนด์ เดอ ปารีส รัชดา มิได้ยื่นคำขอเฉลี่ยทรัพย์ก่อนสิ้นระยะเวลาสิบสี่วันนับแต่วันที่มีการขายทอดตลาดที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ จึงไม่มีสิทธิขอเฉลี่ยทรัพย์ในที่ดินแปลงนี้อีก ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๔๐ วรรคสี่ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การลงบัญชีอัยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเข้ากับบริษัท เก็ท อะลอง จำกัด ผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับบริษัท เก็ท อะลอง จำกัด ได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๑.๑๑ อำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๓

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๕๙

เจ้าของเรื่อง สำนักจัดการที่ดินของรัฐ

ประเด็นพิจารณา

การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๔๘ ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๙ (วาระ ๔.๒)

๑. กรณี นาง ว. ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๐๓๙ ตำบลสีกัน (บ้านใหม่) อำเภอดอนเมือง (ตลาดขวัญ) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ๒๗/๗๓ มีชื่อห้างหุ้นส่วนจำกัดกิตติศักดิ์บ้านและที่ดินไทย เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๓๒ และได้ผ่อนชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ตั้งแต่วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ก่อนการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงเป็นโฉนดที่ดินที่ได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินตามนัยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ การที่กรมบังคับคดีมีหนังสือแจ้งการยึดโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๐๓๙ พร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้ตามหมายบันทึกคดีของศาลแพ่งคดีหมายเลขแดงที่ ๑๒๘๙๕/๒๕๓๘ ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง ทราบ เมื่อวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๓๙ ซึ่งต่อมาสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง ได้จดทะเบียนประเพณขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ นาง ว. โดยระบุว่าเป็นการขายตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๔๘ ซึ่งกรมบังคับคดีเห็นว่าการจดทะเบียนขายดังกล่าวไม่ชอบด้วยมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาง ว. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ร้องขอทรัพย์การยึดโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๑๐๓๙ ขอเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้ตั้งแต่วันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๔๗ จนถึงขณะนี้เป็นเวลาสิบสองปีแล้ว จึงควรติดตามผลคดีแพ่งดังกล่าว หากผลคดีถึงที่สุดว่าโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนาง ว. แล้ว ก็ไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายเมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๔๘

๒. ประเด็นที่นาง ว. ผู้ซื้อได้ผ่อนชำระค่าที่ดินครบถ้วนไปแล้ว ก่อนที่กรมบังคับคดีจะมีการแจ้งยึดทรัพย์ในขณะที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ มีผลใช้บังคับอยู่ เมื่อมีการใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ การแปลความกฎหมายโดยอ้างว่าบทเฉพาะกาลไม่ได้บัญญัติให้นำมาตรา ๓๗ มาบังคับใช้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายนี้เพราะเป็นผู้ซื้อที่ดินตามกฎหมายเก่า อันเป็นเหตุให้นำไปสู่การดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนการขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร น่าจะเป็นการไม่ถูกต้องและไม่เป็นธรรมอย่างยิ่ง ประกอบกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีเจตนารมณ์สำคัญในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงควรนำหลักการให้ความเป็นธรรมมาพิจารณาด้วย

ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร น่าจะหมายความว่ารวมทั้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามกฎหมายเก่า คือตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามกฎหมายใหม่ คือ พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วย กรณีนี้เมื่อนาง ว. ผู้ซื้อ ได้ผ่อนชำระค่าที่ดินครบถ้วนไปแล้วก่อนที่จะมีการแจ้งยึดทรัพย์ในขณะที่ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ มีผลใช้บังคับอยู่ การจดทะเบียนการขายที่ดินให้นาง ว. ผู้ซื้อที่ดิน จึงน่าจะชอบด้วยกฎหมายแล้ว ไม่ควรเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายดังกล่าว คณะกรรมการฯ เห็นว่า การจะแปลความหรือให้ความเห็นทางกฎหมายว่าจะนำมาตรา ๓๗ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ด้วย หรือไม่นั้น นอกจากจะมีผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามกฎหมายเก่าที่ได้ชำระเงินไปครบถ้วนแล้วยังมีผลกระทบต่อกรมบังคับคดีและเจ้าหน้าที่รายอื่นที่กรมบังคับคดีได้ดำเนินการแทนโดยยึดหรืออายัดที่ดินไว้ ซึ่งเป็นการตีความข้อกฎหมายอันยังไม่ได้ข้อยุติที่ชัดเจน ดังนั้น เพื่อความรอบคอบและให้เกิดแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน และเป็นกรณีศึกษา เห็นควรนำประเด็นปัญหาดังกล่าวหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อเป็นบรรทัดฐานในการ วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป”

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ ดังนี้

๑. แจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการฯ ให้สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทราบเพื่อดำเนินการในส่วนของการพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. ให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินนำประเด็นปัญหาดังกล่าวหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อเป็นบรรทัดฐานในการวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

หมวด ๒

อาคารชุด

หมวด ๒

อาคารชุด

เรื่องที่ ๒.๑ การจดทะเบียนอาคารชุด “๑๐๗ แบริงคอนโดมิเนียม”

เรื่องเสร็จที่ ๑๕/๒๕๓๔

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

สรวายน้ำกลางแจ้ง ถือเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลหรือทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑๐/๒๕๓๔ เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๓๔

สรวายน้ำกลางแจ้ง จะเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลหรือเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ต้องพิจารณาจากคำว่า จำกัดความของคำว่า ทรัพย์ส่วนบุคคล ทรัพย์ส่วนกลาง และหลักกฎหมายตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า ทรัพย์สินใดบ้างเป็นทรัพย์ส่วนกลาง กรณีสรวายน้ำ กลางแจ้งนั้น ไม่เข้าลักษณะเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุดตามมาตรา ๑๕ (๑) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ ร่วมกันตามมาตรา ๑๕ (๒) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัว อาคารชุดตามมาตรา ๑๕ (๓) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ ร่วมกันตามมาตรา ๑๕ (๔) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันตามมาตรา ๑๕ (๕) แต่จะเข้าลักษณะเป็นสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุดตามมาตรา ๑๕ (๖) หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันตามมาตรา ๑๕ (๗) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ก็ขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้จดทะเบียนอาคารชุด ดังนั้น สรวายน้ำกลางแจ้งจึงเป็นได้ทั้งทรัพย์ส่วนกลาง และทรัพย์ส่วนบุคคล ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้จดทะเบียนอาคารชุด

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒ การจดทะเบียนอาคารชุดของ บริษัท หาดใหญ่เรียลเอสเตท จำกัด

เรื่องเสร็จที่ ๑๖/๒๕๓๔

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

ที่ประกอบการพาณิชย์ชั้นล่างของอาคารชุด ซึ่งมีลักษณะเป็นแผงตลาดไม่มีผนังกันห้อง ถือเป็นห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑๐/๒๕๓๔ เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๓๔

ที่ประกอบการพาณิชย์ชั้นล่างของอาคารชุดของบริษัท บางใหญ่เรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งมีลักษณะเป็นแผงตลาดไม่มีผนังกันห้องถือเป็นห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีเหตุผลดังนี้

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้บัญญัติถึงลักษณะของห้องชุดว่าจะต้องมีผนังกันห้องจึงจะถือเป็นห้องชุด

๒. ลักษณะของแผงตลาดดังกล่าว มีความกว้าง ความยาว ความสูง และสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลได้ ตามคำจำกัดความของ “ห้องชุด” ตามมาตรา ๔ แล้ว

๓. การที่มาตรา ๑๓ วรรคสอง บัญญัติให้ผนังกันห้องถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น เป็นการบัญญัติเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดในกรณีที่มีผนังห้องเท่านั้น มิใช่เป็นการบัญญัติหลักเกณฑ์ว่าห้องชุดต้องมีผนังกันห้องแต่อย่างใด

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๓ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปอาคารชุด

เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๓๕

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

ผู้ประกอบการสามารถนำบ้านเดี่ยวหรืออาคารชุดมาดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๓๕

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒ ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ ที่ว่า “โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้นและระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น” จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่าการที่จะนำอาคารใดมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จะต้องได้ความว่าอาคารเดียวกันนั้นสามารถแยกกรรมสิทธิ์ในส่วนของอาคารออกได้เป็นส่วนๆ โดยที่ผู้ที่อยู่ในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนได้ตามสัดส่วนที่ได้แยกไว้นั้น อีกทั้งสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และจะต้องเป็นอาคารเดียวกันกรณีจะนำเอาอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลายๆ หลังมาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุดไม่อาจกระทำได้

๒. สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด หรือกรณีที่ให้นำทาวน์เฮาส์มาดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดนั้น หากว่าเมื่อพิจารณาแผนผังอาคารที่ผู้ประกอบการนำมาขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเห็นว่าครบองค์ประกอบของความหมายของคำว่า “อาคารชุด” และได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องด้วยวิธีการในการขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ทั้งนี้ต้องพิจารณาเป็นเรื่องๆ ไป

๓. สำหรับกรณีที่กระทรวงมหาดไทยมอบหมายให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการ รวม ๕ ประการ นั้นที่ประชุมพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๓.๑ กรณีที่ให้ตรวจสอบข้อเท็จจริง กรณีหมู่บ้านหรรษากรุงเทพมหานครฝั่งธนบุรีจัดสรรที่ดิน ในลักษณะขายบ้านเดี่ยว โดยจดทะเบียนอาคารชุดฯ ประเด็นนี้กองควบคุมธุรกิจที่ดินได้ขอให้สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครส่งเอกสารเรื่องราวการจดทะเบียนรายดังกล่าว เพื่อนำเสนอคณะกรรมการฯ นี้พิจารณา ขณะนี้ยังไม่ได้รับเอกสารจึงมีมติให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินเร่งรัดติดตามเอกสารเพื่อนำเสนอคณะกรรมการฯ โดยด่วน ส่วนกรณีที่ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด โฆษณาขายบ้านเดี่ยวในที่ดิน ๑๖ และ ๒๔ ตารางวา ซึ่งตาม ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้กำหนดให้บ้านเดี่ยวจะต้องมีเนื้อที่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา นั้น จะเป็นการกระทำที่ขัดด้วยกฎหมายหรือไม่ คณะกรรมการฯ เห็นว่า การกระทำความดังกล่าวจะเป็นการฝ่าฝืน ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือไม่นั้น ยังไม่ชัดเจน เนื่องจาก ผู้ประกอบการโฆษณาขายอาคารชุดมิได้โฆษณาขายที่ดินจัดสรร แต่อย่างไรก็ตามการที่ผู้ประกอบการได้ โฆษณาอาคารชุดโดยไม่ระบุวัน เดือน ปี ที่เริ่มต้นก่อนสร้างอาคารดังกล่าว และคาดหมายว่าจะก่อสร้างเสร็จ เป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครอง ผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ (๖) (ก) (๖) ที่ประชุมเห็นสมควรให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินทำหนังสือถึงสำนักงาน คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อดำเนินการต่อผู้ฝ่าฝืนต่อไป

๓.๒ กรณีที่ให้พิจารณาว่า สมควรจักได้มีการพิจารณาแก้ไขปรับปรุงกฎหมายว่าด้วย อาคารชุด เพื่อให้เกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น และควรกำหนดแนวทางปฏิบัติให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ นั้น ที่ประชุม เห็นว่า จากคำนิยามของคำว่า “อาคารชุด” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ให้ คำจำกัดความไว้ชัดเจนแล้ว แต่อย่างไรก็ตามเพื่อป้องกันการผิดพลาดในการจดทะเบียนอาคารชุดให้กอง ควบคุมธุรกิจที่ดินดำเนินการกำหนดระเบียบให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดให้กรม ที่ดินพิจารณาก่อนจดทะเบียนอาคารชุดทุกราย

๓.๓ สำหรับกรณีที่ให้ขอความร่วมมือไปยังสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อแจ้งให้ ผู้ประกอบการปฏิบัติตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ โดยเคร่งครัดและควรประชาสัมพันธ์ให้ ประชาชนได้ทราบถึงสิทธิและประโยชน์ที่จะได้รับที่แตกต่างกันระหว่างการซื้ออาคารชุด ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กับการซื้อบ้านจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ นั้น ที่ประชุมมีมติให้ กองควบคุมธุรกิจที่ดินรับไปดำเนินการตามนัยดังกล่าว และในการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบนั้น ให้มี ข้อความให้ประชาชนทราบว่าในการซื้ออาคารชุดผู้ซื้อได้แต่ตัวอาคารไม่ได้ที่ดินด้วย แต่ถ้าซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร ผู้ซื้อได้ทั้งบ้านและที่ดิน

ความเห็นของกรมที่ดิน

เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๔ หรือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด

เรื่องเสร็จที่ ๑๗/๒๕๓๕

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

เจ้าของโครงการอาคารชุด จะนำพื้นที่ดาดฟ้าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารมาเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๓๕

ดาดฟ้าของอาคารชุดเป็นส่วนของอาคารที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันและเป็นโครงสร้างเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด จึงเป็นทรัพย์สินกลางตามนัยมาตรา ๔ และมาตรา ๑๕ (๓), (๔) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การที่ บริษัท สำนักงานโพรเอส จำกัด และบริษัท แอล.พี เอ็น.ดี เวลลอปเม้นส์ จำกัด ขอจดทะเบียนดาดฟ้าเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลเพื่อให้เป็นลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์จึงไม่อาจกระทำได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๕ บริษัท บางนาวิว จำกัด ขอจดทะเบียนอาคารชุด

เรื่องเสร็จที่ ๒๐/๒๕๓๕

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

กรณี บริษัท บางนาวิว จำกัด ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารให้เป็นอาคารชุดชื่อ “บางนาวิว” ตามคำขอที่ ๕/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๕ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๕๖๑๓ ตำบลบางพลีใหญ่ (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดให้ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑๒/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๕

อาคารชุดที่บริษัท บางนาวิว จำกัด นำมาขอจดทะเบียนอาคารชุด รายนี้มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามความในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารชุดที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง” และเข้าหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า

ข้อ ๖ ที่ดินและอาคารชุดที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ นอกจากการจำนอง

(๒) ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารชุดติดการจำนอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว

(๓) อาคารชุดนั้นได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์ส่วนกลางได้

จึงมีมติเห็นสมควรรับจดทะเบียนอาคารชุดตามคำขอนี้ได้

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๖ บริษัท สราญชล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขอจดทะเบียนอาคารชุด

เรื่องเสร็จที่ ๑๓/๒๕๓๖

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

ประเด็นแรก อาคารที่ บริษัท สราญชล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด นำมาขอจดทะเบียนอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดให้ตามคำขอได้หรือไม่

ประเด็นที่สอง การที่ บริษัท สกายบิช คอนโดมิเนียม จำกัด ซึ่งเป็นโจทก์ยื่นฟ้อง บริษัท สราญชล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นคดีแพ่งในข้อหาละเมิด ผิดสัญญาแดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดจะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่รื้อการจดทะเบียนอาคารชุดไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุดได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๖ เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

ประเด็นแรก เมื่อระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๓ (๗) กำหนดเพียงแต่ว่า อาคารชุดที่จะนำมาขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องเป็นอาคารที่ได้รับใบอนุญาต หรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารชุดนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว ดังนั้น แม้ว่าอาคารที่บริษัท สราญชลฯ นำมาขอจดทะเบียนอาคารชุดจะเป็นอาคารซึ่งประกอบด้วยอาคารสูง ๓๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง และอาคารสูง ๓ ชั้น จำนวน ๕ หลังก็ตาม แต่เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าของอาคารชุดทั้งสองหลังมีเจตนาที่จะก่อสร้างให้อาคารทั้งสองมีสภาพติดต่อกันเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันเสมือนหนึ่งอาคารเดียวกันโดยมีลักษณะเป็นอาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว บริษัท สราญชลฯ ย่อมนำอาคารนั้นมาขอจดทะเบียนอาคารชุดให้เป็น ๑ อาคารชุดได้ หากปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๓ ครบถ้วนและไม่ถือว่าเป็นการขัดต่อหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๖๙๗๗ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕ แต่อย่างใด เนื่องจากการห้ามนำเอาอาคารหลายอาคารมาจดทะเบียนให้เป็น ๑ อาคารชุด นั้น เป็นการห้ามเฉพาะการนำเอาอาคารหลายๆ อาคารที่มีรูปทรงแยกจากกันโดยอิสระอย่างเห็นได้ชัดเฉพาะแต่ละอาคารโดยมิได้มีสภาพการใช้ประโยชน์ร่วมกันเท่านั้น แต่มิได้ห้ามที่จะนำเอาอาคารหลายๆ อาคารที่มีการก่อสร้างติดต่อกันและใช้ประโยชน์ร่วมกันเสมือนหนึ่งอาคารเดียวกันมาขอจดทะเบียนให้เป็น ๑ อาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจดทะเบียนอาคารชุดให้แก่ บริษัท สราญชลฯ ได้นั้น คณะกรรมการฯ มีมติให้นำแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างมาตรวจสอบก่อนว่าอาคาร ๓๖ ชั้น กับอาคารทาวเฮ้าส์ ๓ ชั้น ๕ หลังนั้น มีโครงสร้างที่ต่อเชื่อมกันมาแต่เดิมหรือไม่เพื่อพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

ประเด็นที่สอง การที่บริษัท สกายบิชฯ ฟ้องบริษัท สราญชลฯ ขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและห้ามบริษัท สราญชลฯ นำอาคารสิ่งปลูกสร้างไปจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล และศาลมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ห้ามมิได้จดทะเบียนอาคารชุดนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะระงับหรือรอการจดทะเบียนอาคารชุดที่ดินและอาคารอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับรองจดทะเบียนอาคารชุดได้ตามกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๒๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๖ แล้วไม่ได้

ความเห็นกองนิติการ

กองนิติการเห็นชอบกับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ในประเด็นที่ ๒ สำหรับประเด็นที่ ๑ คณะกรรมการฯ มีมติให้นำมาแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ๓๖ ชั้น กับอาคารทาว์นเฮาส์ ๓ ชั้น ๕ หลัง มีโครงสร้างที่ต่อเชื่อมกันมาแต่เดิมหรือไม่ เพื่อพิจารณาอีกครั้งหนึ่งนั้น กองนิติการเห็นว่าแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจะมีโครงสร้างต่อเชื่อมกันหรือไม่เป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่จังหวัดสามารถตรวจสอบและพิจารณาเองได้ ไม่ใช่ปัญหาข้อกฎหมายที่จะต้องให้คณะกรรมการพิจารณา ปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาอีก จึงเห็นควรแจ้งจังหวัดดังนี้

๑. การที่บริษัท สกายบิช คอนโดมิเนียม จำกัด ฟ้องบริษัท สราญชล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดและห้ามบริษัท สราญชลฯ นำอาคารสิ่งปลูกสร้างไปจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล และศาลมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ห้ามมิให้จดทะเบียนอาคารชุดนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จะระงับหรือรอการจดทะเบียนอาคารชุดที่ดินและอาคารอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับรองจดทะเบียนอาคารชุดได้ตามกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๒๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๖ แล้วไม่ได้

๒. หากจังหวัดตรวจสอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ๓๖ ชั้น กับอาคารทาว์นเฮาส์ ๓ ชั้น ๕ หลัง แล้วปรากฏว่าตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวมีโครงสร้างที่เชื่อมกันมาแต่เดิม การที่จะนำอาคาร ๓๖ ชั้น กับอาคารทาว์นเฮาส์ ๓ ชั้น ๕ หลัง มาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด ก็ไม่เป็นการขัดต่อหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๖๙๗๗ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕ เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุดแต่อย่างใด

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๗ ทาหรือการจดทะเบียนการจำยอม บริษัท แสนสำราญ จำกัด

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนการจำยอมเรื่องทางเดินบางส่วนเพื่อประโยชน์แก่ห้องชุดหรือที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้หรือไม่อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๓๗

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่า นิติบุคคลอาคารชุดบ้านไข่มุกได้มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว ได้บัญญัติห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดบ้านไข่มุกจึงไม่อาจนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๓๐๒ ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุดมาจดทะเบียนเป็นสามยทรัพย์เรื่องทางเดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๑๕๑ ได้ อย่างไรก็ตามเมื่อห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดเป็นอสังหาริมทรัพย์และมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งสามารถนำมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกประเภทได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะจดทะเบียนการจำยอมให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๑๕๑ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ของบริษัท แสนสำราญ จำกัด บางส่วนตกเป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่ละห้องของอาคารชุดบ้านไข่มุกได้โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๐๔

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๘ ขอให้จดทะเบียนระงับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

ผู้ที่ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลในคดีแพ่ง มีความประสงค์ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด แต่ผู้ซื้อมิได้นำหนังสือรับรองหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่มีหนังสือรับรองหนี้ฯ ดังกล่าว ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๓๗

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่า ศาลแพ่งได้มีหนังสือที่ ยธ ๐๒๐๘/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๓๖ ถึงเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนระงับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ นาง อ. ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนระงับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ นาง อ. ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลต่อไป

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๙ หรือกรณีขอจดทะเบียนที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้และเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุดให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพิ่มเติม

เรื่องเสร็จที่ ๙/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนที่ดินเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของแต่ละอาคารชุด และหรือจดทะเบียนโฉนดที่ดินให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพิ่มเติม ตามความประสงค์ของการเคหะแห่งชาติในข้อ ๔ ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๗

ตามที่มีการเคหะแห่งชาติขอเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของแต่ละอาคารชุด โดยจะให้ที่ดินทั้ง ๑๒ โฉนด เป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของอาคารชุดทั้ง ๑๓ อาคาร และอาคารชุดอีก ๑ อาคาร ที่กำหนดดำเนินการก่อสร้างอยู่ก็ดี หรือขอจดทะเบียนที่ดินเพิ่มเติมอีก ๙ โฉนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของอาคารชุดทั้ง ๑๔ อาคารดังกล่าวก็ดี ถือได้ว่าเป็นการกำหนดให้โฉนดที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหนึ่ง เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอีกอาคารชุดหนึ่งและเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นของอาคารชุดตั้งแต่ ๒ อาคารชุดขึ้นไป ซึ่งได้กระทำภายหลังจากที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง ได้จดทะเบียนอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ ๑-๖ ให้แก่การเคหะแห่งชาติแล้ว จึงไม่อาจกระทำได้อีก ทั้งนี้ เนื่องจากตามบทบัญญัติมาตรา ๖ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บุคคลใดประสงค์จะขอจดทะเบียนอาคารชุดจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยโฉนดที่ดินนายทะเบียนเกี่ยวกับห้องชุดทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดแจ้งในสารบัญชารับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดและให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้ ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดจึงไม่อาจนำโฉนดที่ดินนั้นมาเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดอื่นอีกได้ นอกจากนี้ ตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ได้บัญญัติว่า เจ้าของห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้น หากมีการกำหนดให้โฉนดที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหนึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอีกอาคารชุดหนึ่ง หรือกำหนดให้โฉนดที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดตั้งแต่ ๒ อาคารชุดขึ้นไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารชุดใดอาคารชุดหนึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดอยู่ก่อนแล้ว ย่อมมีผลกระทบต่อการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลางตามความประสงค์ของการเคหะแห่งชาติได้

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๑๐ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรินทร์ทอง คอนโดมิเนียม ๒

เรื่องเสร็จที่ ๑๔/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

การที่ นาย น. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรินทร์ทองคอนโดมิเนียม ๒ คนใหม่ ยื่นขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยได้รับแต่งตั้งจากการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมครั้งที่ ๑ และครั้งที่ ๒ ด้วยคะแนนเสียงไม่ถึง ๑ ใน ๓ ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถดำเนินการตามความประสงค์ของผู้ขอได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๘/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๗

การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๘ มิได้บัญญัติว่า ต้องได้รับแต่งตั้งหรือถอดถอนโดยมติของที่ประชุมใหญ่ กล่าวคือต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๓ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างไรก็ดี พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๘ บัญญัติแต่เพียงว่า “มติเกี่ยวกับการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดและถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากดังกล่าวได้ ก็ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม” ดังนั้น หากการแต่งตั้ง นาย น. ให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ดำเนินการถูกต้องตามความในมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้แก่ นาย น. ได้

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๑๑ การจดทะเบียนอาคารชุดของ บริษัท เชียงใหม่ วิ.ไอ.พี.ทาวเวอร์ จำกัด

เรื่องเสร็จที่ ๒๐/๒๕๓๗

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

ในกรณีที่ บริษัท เชียงใหม่ วิ.ไอ.พี.ทาวเวอร์ จำกัด นำอาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ออกใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารแล้ว แต่มีเงื่อนไขให้ผู้ได้รับอนุญาตถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัดด้วย มาจดทะเบียนอาคารชุด โดยอาคารดังกล่าว บริษัทฯ ยังไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. ๒๔๙๗ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดให้ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๘/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๗

แม้อาคารที่ บริษัท เชียงใหม่ วิ.ไอ.พี.ทาวเวอร์ จำกัด นำมาจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จะได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๕๑/๒๕๓๗ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๗ ก็ตาม แต่เมื่อใบอนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว ได้กำหนดให้ บริษัทฯ ถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัดด้วยแล้ว บริษัทฯ ก็ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวนี้ด้วย ดังนั้น หากอาคารที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (สุขาภิบาลช้างเผือก) ให้ดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว แต่ยังไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต กล่าวคือ ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. ๒๔๙๗ จึงถือไม่ได้ว่าอาคารนั้นได้อนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตามข้อ ๖ (๓) แห่งกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนอาคารชุดให้แก่บริษัทฯ ได้

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๑๒ นาย น. กับพวกรวม ๑๕ คน ขอจดทะเบียนอาคารชุด

เรื่องเสร็จที่ ๕/๒๕๔๑

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

ในกรณีที่บุคคลหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารร่วมกันประสงค์จะจดทะเบียนอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยแยกกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่แต่ละบุคคลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในแต่ละห้องชุดได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๑

ที่ประชุมมีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่ง (๑ เสียง) เห็นว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับเจ้าของร่วมในที่ดินและอาคารเป็นรายบุคคลย่อมสามารถกระทำได้โดยมีเหตุผลดังนี้

๑. เมื่อพิจารณาคำนิยามคำว่า “อาคารชุด” “ทรัพย์ส่วนบุคคล” และ^{ใน “ห้องชุด”} “ห้องชุด” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วจะเห็นได้ว่ากฎหมายยอมให้แยกถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลต่างหากจากอาคารชุดซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางได้ และในกรณีมีเจ้าของหลายคนจะแยกถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเฉพาะของแต่ละบุคคล หรือจะลงชื่อร่วมกันก็ได้

๒. แม้จะลงชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของห้องชุดก็ตาม สิทธิในการเป็นเจ้าของห้องชุดทุกห้องเป็น “เจ้าของร่วม” ในอาคารชุดแต่ละอาคารด้วยอยู่แล้ว ด้วยเหตุนี้แม้ไม่ลงชื่อเจ้าของอาคารทุกคนในแต่ละห้องชุด กฎหมายก็ถือว่าเจ้าของห้องชุดนั้นๆ เป็นเจ้าของอาคารชุดด้วยดังคำนิยามคำว่า “เจ้าของร่วม”

๓. การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดก็เป็นการแบ่งแยกอาคารชุดเพื่อถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นห้องๆ เพื่อให้เป็นสัดส่วนของแต่ละบุคคล กล่าวคือกรณีมีเจ้าของอาคารหลายคน ถ้าจะให้ทุกห้องมีเจ้าของเดียวกันก็เหมือนการแบ่งแยกในนามเดิม แต่ถ้าจะแบ่งให้แต่ละคนหรือบางคนก็เหมือนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม เพียงแต่ไม่ต้องจดทะเบียนแบ่งแยกเช่นที่ดิน ในมาตรา ๒๐ วรรคหนึ่ง จึงกำหนดว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องเป็นไปตามแผนผังอาคารชุด

๔. ปัญหาว่าการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดกรณีลงชื่อแยกเป็นรายบุคคลถ้าไม่มีการโอนห้องชุดตามมาตรา ๓๑ จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้อย่างไร เห็นว่าเรื่องนี้กฎหมายมิได้บังคับว่าเมื่อจดทะเบียนอาคารชุดแล้วจะต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเสมอไป แต่บังคับให้จดทะเบียนเฉพาะกรณีมีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด (มาตรา ๒๐ วรรคสอง) หรือมีการโอนบางห้อง (มาตรา ๓๑) เท่านั้น เพราะวัตถุประสงค์ในการตั้งนิติบุคคลอาคารชุดก็เพื่อให้มีคนกลางมาทำหน้าที่จัดการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

(มาตรา ๓๓) แทนเจ้าของอาคารอีกคนหนึ่ง ดังนั้น ถ้าไม่จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเจ้าของอาคารย่อมมีสิทธิหน้าที่ดูแลรักษาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว

๕. เจตนารมณ์ของกฎหมายอาคารชุดประการหนึ่งคือ ยกเว้นหลักเรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๖ และมาตรา ๑๓๕๗ กล่าวคือแม้อาคารจะมีเจ้าของหลายคนก็ยอมให้แยกถือกรรมสิทธิ์เป็นห้องๆ ในแต่ละอาคารได้ โดยยอมให้เจ้าของห้องชุดแยกถือกรรมสิทธิ์เฉพาะห้องของแต่ละบุคคลได้ดังคำนิยามคำว่า “ห้องชุด”

ฝ่ายที่สอง (๘ เสียง) เห็นว่าเมื่อบทบัญญัติตามมาตรา ๒๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งการจำนองไว้ตามมาตรา ๒๒ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม ย่อมแสดงให้เห็นได้ว่าเมื่ออาคารชุดมีบุคคลหลายคนเข้าถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนๆ แล้วกฎหมายประสงค์จะให้อาคารชุดนั้นจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเข้ามาจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับเจ้าของรวมในที่ดินและอาคารโดยให้แต่ละบุคคลมีชื่อในแต่ละห้องชุด จึงเป็นการยอมให้บุคคลหลายคนเข้าถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยไม่ต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบกับหลักเกณฑ์และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดข้อ ๙ (๑) แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องออกให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ได้จดทะเบียนแล้ว ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แตกต่างไปจากรายละเอียดที่จดทะเบียนอาคารชุดด้วยการให้เจ้าของแต่ละคนมีชื่อในแต่ละห้องชุดได้

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการฝ่ายที่ ๒ และกองนิติการ (จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุดได้ โดยทุกห้องจะต้องมีบัญชีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินทุกคน)

เรื่อง ๒.๑๓ บริษัท ธนาแลนด์ จำกัด ขอจดทะเบียนอาคารชุด ป.ธนาทาวเวอร์ ๒

เรื่องเสร็จที่ ๑๓/๒๕๕๑

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

ทรัพย์ส่วนกลางที่ได้จดทะเบียนเป็นของอาคารชุด ป.ธนาทาวเวอร์ ๑ แล้วจะนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ป.ธนาทาวเวอร์ ๒ ได้อีกหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า “เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง” และมาตรา ๑๔ บัญญัติว่า “กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖” ดังนั้น การที่บริษัท ธนาแลนด์ จำกัด นำทรัพย์ส่วนกลางที่ได้จดทะเบียนเป็นของอาคารชุด ป.ธนาทาวเวอร์ ๑ ไว้แล้ว ไปขอจดทะเบียนเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ป.ธนาทาวเวอร์ ๒ ย่อมมีผลกระทบต่อการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด ป.ธนาทาวเวอร์ ๑ อีกทั้งผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่อาจนำโฉนดที่ดินที่ใช้เป็นหลักฐานในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดอื่นไว้แล้ว มาขอจดทะเบียนในอาคารชุดอีกอาคารชุดได้ เนื่องจากต้องห้ามตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนตามความประสงค์ของบริษัท ธนาแลนด์ จำกัด ได้

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๑๔ อุทธรณ์คำสั่งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคล

เรื่องเสร็จที่ ๑๓/๒๕๔๑

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแล้ว ภายหลังมีการขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนฯ โดยอ้างเหตุผลว่าผู้ขอฯ ไม่ได้ดำเนินการตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ พนักงานเจ้าหน้าที่จะนำข้อคัดค้านดังกล่าวมาพิจารณาเพื่อเพิกถอนการจดทะเบียนฯ ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๔๑ เมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้บัญญัติว่ากรณีดังกล่าว ต้องได้รับการแต่งตั้งหรือถอดถอนโดยมติของที่ประชุมใหญ่ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๓ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างไรก็ตาม มาตรา ๔๘ บัญญัติแต่เพียงว่ามติเกี่ยวกับการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องได้รับความเห็นชอบเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดและถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากดังกล่าวได้ ก็ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม ดังนั้น เมื่อกองควบคุมธุรกิจที่ดินได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยึดว่า การแต่งตั้งนาย ก. ให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เจริญดี คอนโดทาวน์ โครงการ ๑ และโครงการ ๒ ได้ดำเนินการถูกต้องตามความในมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบและปฏิบัติตามระเบียบที่วางไว้โดยถูกต้องแล้ว การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ดังกล่าวย่อมชอบด้วยกฎหมาย จึงไม่มีปัญหาต้องพิจารณาเพิกถอนการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แต่อย่างไรก็ดี ซึ่งเรื่องในทำนองเดียวกันนี้คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้เคยมีมติไว้แล้วในคราวประชุม ครั้งที่ ๘/๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๗

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๑๕ สอบถามปัญหาอาคารชุด

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๔๒

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

๑. อุปกรณ์ส่วนควบในห้องส่วนกลาง เช่น อุปกรณ์ออกกำลังกายซึ่งอยู่ในห้องออกกำลังกาย ถ้ามิได้ระบุไว้ในรายการทรัพย์ส่วนกลางขณะจดทะเบียนอาคารชุดจะถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางด้วยหรือไม่
๒. นิติบุคคลอาคารชุดฯ สามารถออกระเบียบภายในกำหนดให้จำกัดจำนวนผู้พักอาศัยในแต่ละห้องชุด เช่น ห้ามมิให้ผู้พักอาศัยเกิน ๕ คน ภายในหนึ่งห้องชุด จะกระทำได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๒ เมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒

๑. ถ้าข้อเท็จจริงเรื่องนี้ฟังได้ว่าในขณะจดทะเบียนอาคารชุดได้มีอุปกรณ์ออกกำลังกายที่อยู่ในห้องออกกำลังกายไว้เป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันอยู่แล้วแต่แรก ก็ถือได้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๕ (๗) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. นิติบุคคลอาคารชุดไม่อาจออกกฎหรือระเบียบเพื่อจำกัดจำนวนผู้พักอาศัยในห้องชุดตามนัยดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากสิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง ตามนัยมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่อง ๒.๑๖ อุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง (ขอเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายในข้อบังคับ)

เรื่องเสร็จที่ ๑๑/๒๕๔๒

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (กองควบคุมธุรกิจ)

ประเด็นพิจารณา

การขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่าย ทรัพย์ส่วนกลางจากเดิมอัตรา ๑๕ บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นอัตราขั้นต่ำ ๑๒ บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และไม่เกิน ๑๕ บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา ๔๙ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๔๒ เมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๔๒

คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินมีความเห็นเป็นสองฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่ง (๕ เสียง) เห็นว่า “การขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลางจากเดิมอัตรา ๑๕ บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นอัตราขั้นต่ำ ๑๒ บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และไม่เกิน ๑๕ บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน ดังนั้นมติเกี่ยวกับเรื่องนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา ๔๙ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าคะแนนเสียงจากมติที่ประชุมเจ้าของร่วมในเรื่องดังกล่าวไม่ถึงสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ผู้ขอได้”

ฝ่ายที่สอง (๒ เสียง) เห็นว่า

“๑. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน ตามมาตรา ๔๙ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ คืออัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ สำหรับกรณีนี้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดสาธรรการ์เด็น ข้อ ๑๓.๒ (๑) วรรคสอง กำหนดให้ส่วนที่เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ให้ถือตามอัตราส่วน และอัตราส่วนดังกล่าว ตามข้อ ๕ ของข้อบังคับหมายถึงอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ฉะนั้น กรณีที่จะเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันตามมาตรา ๔๙ (๑) จะต้องเป็นกรณีแก้ไขเปลี่ยนแปลงส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดไปจากเดิม สำหรับกรณีนี้ก็คืออัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางนั่นเอง แต่กรณีนี้ผู้ขอมิได้ขอเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกัน ซึ่งได้แก่อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางแต่อย่างใด อัตราส่วนดังกล่าวยังคงเดิม แต่ที่ผู้ขอขอแก้ไขคืออัตราค่าใช้จ่ายที่จะนำมาเป็นฐานในการคำนวณกับอัตราส่วน

ค่าใช้จ่ายร่วมกันข้างต้นเท่านั้น จึงมิใช่เป็นกรณีการขอแก้ไขอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่จำเป็นต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๓ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดแต่อย่างใด ฉะนั้น การแก้ไขอัตราส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าว เมื่อกฎหมายอาคารชุดมิได้บัญญัติไว้เป็นกรณีพิเศษว่าต้องใช้คะแนนเสียงเท่าใด และหากในข้อบังคับก็ได้กำหนดไว้ด้วยเช่นกัน กรณีนี้ย่อมต้องถือปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่ ตามมาตรา ๔๔ คือ ถือเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

๒. ตามข้อ ๕๒.๒ ของข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดสารการเดิน ทั้งของเดิมและที่ขอแก้ไขใหม่ กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายโดยคำนวณจากเนื้อที่ต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นการกำหนดที่ไม่สอดคล้องกับวิธีการในข้อ ๓๑.๒ (๑) วรรคสองของข้อบังคับที่ให้คิดตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง เนื่องจากอัตราส่วนทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ฉะนั้น การนำเนื้อที่ห้องชุดมาคำนวณกับอัตราค่าใช้จ่าย ย่อมไม่เป็นไปตามข้อบังคับในข้อ ๓๑.๒ (๑) วรรคสอง ที่ถือตามอัตราส่วนทรัพย์ส่วนกลางแต่อย่างใด จึงควรให้ผู้ขอแก้ไขข้อบังคับทั้งสองข้อให้สอดคล้องกันว่าส่วนที่เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ ตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จะถือสิ่งใดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณค่าใช้จ่าย”

ความเห็นกรมที่ดิน เห็นชอบด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการฯ ฝ่ายที่ ๑

เรื่องที่ ๒.๑๗ การขอการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุด

เรื่องเสร็จที่ ๑/๒๕๔๓

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณีที่บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ไทย ฟู้จี้ จำกัด มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองห้องชุดเฉพาะส่วน (๓๔ ห้องชุด) ในอาคารชุดเลขชอร์ เวสต์ เอ ๓ ให้กับกองทุนรวม วี. แคมป์ตอล โดยที่อาคารชุดดังกล่าวยังไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๒๐ และมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองดังกล่าวให้ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๔๓

ที่ประชุมมีความเห็นเป็นสองฝ่าย คือ

ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่า การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองดังกล่าวสามารถจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ โดยถือว่าเป็นการจดทะเบียนรับรองสิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินตามพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษ และการจดทะเบียนดังกล่าวก็ได้เป็นการก่อสัมพันธ์อันเป็นภาระเพิ่มขึ้นใหม่ หากแต่เป็นการจดทะเบียนให้ปรากฏตามความสัมพันธ์ที่ตกมาโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๐๕ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนเป็นการจดทะเบียนเพื่อรองรับมาตรา ๒๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของมาตรา ๒๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ประการใด

ฝ่ายที่สอง เห็นว่าการโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าว เป็นผลให้สิทธิการรับจํานองตกไปเป็นของกองทุนรวม วี.แคมป์ตอล โดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ไม่อาจยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกหากไม่นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อพิจารณาตามลายลักษณ์อักษรของมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎหมายได้บัญญัติไว้โดยชัดแจ้งห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เว้นแต่การจดทะเบียน ๒ ประเภท คือ การจดทะเบียนโอนจํานองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจํานองไว้ตามมาตรา ๒๒ ประเภทหนึ่ง กับ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคนโดยกรรมสิทธิ์รวม อีกประเภทหนึ่งและโดยที่การรับจดทะเบียนกรณีดังกล่าวของพนักงานเจ้าหน้าที่ถือได้ว่าเป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งคำสั่งทางปกครองนั้นจะต้องเป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้จึงกระทำได้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕ และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับหลักทั่วไปตามกฎหมายปกครอง ว่าด้วยการควบคุม

ความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง ฝ่ายปกครองจะกระทำการใดๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิเสรีภาพ หรือประโยชน์อันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่งได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจ และจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้ ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่มีอำนาจจดทะเบียน “โอนสิทธิการรับจํานอง” ให้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ไทย พูจิ จำกัด กับกองทุนรวม วี.แคปปิตอล ได้ และหากกระทำการฝ่าฝืนนิตินิรณนั้น ก็จะไม่มืผลใช้บังคับและอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการฟ้องบังคับชำระหนี้ อย่างไรก็ตามผู้รับโอนสิทธิการรับจํานองควรทำความตกลงกับ บริษัท เอ็น.ที.เลควิว จำกัด (ลูกหนี้) ให้ดำเนินการจดทะเบียนนิตินิรณอาคารชุดตามมาตรา ๒๐ และมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วแต่กรณี เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน

เห็นชอบกับความเห็นฝ่ายที่สอง ด้วยเหตุผลดังนี้

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติห้ามไว้โดยชัดแจ้งแล้ว

๒. ทางออกที่จะจดทะเบียนได้โดยชอบด้วยกฎหมาย กฎหมายก็บัญญัติไว้

ตามมาตรา ๒๐, ๓๑ หรือมาตรา ๕๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เรื่องที่ ๒.๑๘ การเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรีน เฮาส์เพลส

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๕๓

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณีการจดทะเบียนเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้ขอได้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ และเป็นไปตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อมีการโต้แย้งคัดค้านว่าผู้ขอ ไม่ได้ดำเนินการตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องนำข้อโต้แย้งคัดค้านดังกล่าวมาพิจารณาประกอบการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๓

เมื่อข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่าข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกรีนเฮาส์เพลส ข้อ ๑๒ กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพ้นจากตำแหน่งเมื่อที่ประชุมใหญ่มีมติให้ออก และข้อ ๓๐ กำหนดให้บุคคลที่มีสิทธิเรียกประชุมสามัญหรือวิสามัญได้คือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมเข้าชื่อไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๕ ของคะแนนเสียงทั้งหมดร้องขอให้เปิดประชุมใหญ่สามัญหรือวิสามัญต่อผู้จัดการและหรือคณะกรรมการ ดังนั้น การที่เรืออากาศ อ. เจ้าของร่วมได้มีหนังสือเชิญประชุมเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยที่เจ้าของร่วมคนอื่นมิได้เข้าชื่อร้องขอให้เปิดประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๐ ของข้อบังคับนิติบุคคลกรีนเฮาส์เพลส ย่อมมีผลทำให้มติเกี่ยวกับการประชุมแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจดำเนินการหมายเหตุเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ซึ่งเรื่องทำนองนี้กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๓๑๖๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๒

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๑๙ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตในห้องชุด

เรื่องเสร็จที่ ๑๐/๒๕๔๓

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

การที่บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด เจ้าของห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๑๐๔ อาคารชุดอาร์ เอส ทาวเวอร์ มีความประสงค์จะนำพื้นที่จอดรถยนต์ (ทรัพย์สินส่วนบุคคล) จำนวน ๗๕ คัน จากจำนวน ๓๓๕ คัน มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดอาร์ เอส ทาวเวอร์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๓

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นคำสั่งทางปกครองซึ่งคำสั่งทางปกครองจะต้องมีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้จึงจะกระทำได้ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับตามหลักกฎหมายปกครองว่าด้วยการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครองฝ่ายปกครองจะกระทำการใดๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิ เสรีภาพ หรือประโยชน์อันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่งได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจ และจะต้องกระทำการดังกล่าวภายในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้ ดังนั้น เมื่อมาตรา ๒๘ และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะห้องชุดเท่านั้น การที่บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด เจ้าของห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๑๐๔ อาคารชุดอาร์ เอส ทาวเวอร์ นำพื้นที่จอดรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ใช่ห้องชุดมาจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดอาร์ เอส ทาวเวอร์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนกรณีดังกล่าวให้กับผู้ขอได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒๐ แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด

เรื่องเสร็จที่ ๑๐/๒๕๔๔

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

การที่หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๓๑๖๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๔ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารชุด กำหนดให้การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และการหมายเหตุการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ดำเนินการแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบเอกสารเกี่ยวกับการเรียกประชุมและวิธีการประชุมและตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมด้วยนั้น จะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๘/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๔

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๓๑๖๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๔ เป็นการวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับและหมายเหตุการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ดำเนินการแทน ซึ่งกรมที่ดินในฐานะหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการปฏิบัติราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ย่อมสามารถวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ถ้าการดำเนินการตามนัยดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็สามารถขอให้กรมที่ดินพิจารณาทบทวนหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว พร้อมทั้งกำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องนี้เสียใหม่

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒๑ หรือเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามคำสั่งศาล

เรื่องเสร็จที่ ๗/๒๕๔๖

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนระงับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยไม่มีหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๗

เมื่อประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เรื่อง การขายทอดตลาดห้องชุด ศาลแพ่งคดีหมายเลขแดงที่ ธ. ๖๗๙๑/๒๕๔๑ ได้กำหนดเงื่อนไขการขายทอดตลาดห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๒๐๑ ชั้นที่ ๑๑ อาคารเลขที่ ๔๑๒ อาคารชุดบ้านพหลโยธิน เฟลส ให้ผู้ซื้อทรัพย์ได้จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้สินค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ มาตรา ๒๙ และมาตรา ๔๑ ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้แก่ว่าที่ร้อยตรี ช. ผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด โดยที่ว่าที่ร้อยตรี ช. ยังไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี ย่อมเป็นการดำเนินการที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายและตกเป็นโมฆะตามนัยมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๖๗ วรรคสอง แห่งระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับมาตรา ๑๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒๒ การหมายเหตุการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดราชพฤกษ์แมนชั่น

เรื่องเสร็จที่ ๑๒/๒๕๕๖

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือขอเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบการเรียกประชุมและวิธีการประชุมว่าได้ดำเนินการถูกต้องตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วยหรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๒๒๓๐๑ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๔ วางแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการหมายเหตุการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลได้ต่อเมื่อตรวจสอบสำเนาบันทนาการประชุมเจ้าของร่วมแล้วเห็นว่า มติการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติไว้ ถ้าข้อเท็จจริงเรื่องนี้ปรากฏว่าหมายเหตุการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดราชพฤกษ์แมนชั่น พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบมติการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วเป็นไปตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ การหมายเหตุการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารดังกล่าวย่อมถือเป็นการดำเนินการไปโดยชอบแล้ว ส่วนกรณีที่ผู้ร้องอ้างว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการหมายเหตุการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปโดยไม่ชอบนั้น เห็นว่า การที่ผู้ร้องถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผลสืบเนื่องมาจากมติที่ประชุมเจ้าของร่วม ไม่ใช่เกิดจากการที่พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หากผู้ร้องเห็นว่านาย ม. และผู้เช่าห้องชุดสมคบกันเรียกประชุมและดำเนินการประชุมเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปโดยไม่ชอบ ผู้ร้องก็ชอบที่จะไปดำเนินการทางศาลกับบุคคลดังกล่าวต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒๓ หรือการจดทะเบียนระงับจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้

เรื่องเสร็จที่ ๒๓/๒๕๕๖

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณีประกาศขายทอดตลาดห้องชุดของกรมบังคับคดีมีระบุให้ผู้ซื้อห้องชุดได้จะต้องชำระหนี้สินอันเกิดจากค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หากผู้ซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาดไม่มีหนังสือรับรองรายการหนี้สินอันเกิดจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๘/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๑

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ เพียงบัญญัติเรื่องสิทธิของผู้ซื้อโดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีไซ้ของจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาเท่านั้น ซึ่งเป็นคนละเรื่องกันกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดอันจะต้องดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๗๐/๒๕๐๙) ดังนั้น ไม่ว่าประกาศกรมบังคับคดีเรื่องการขายทอดตลาดห้องชุดจะระบุเงื่อนไขให้ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จะต้องเป็นผู้ชำระหนี้ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ก็ตาม หากผู้ซื้อประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ผู้ซื้อดังกล่าวก็ต้องนำหนังสือรับรองหนี้สินอันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวให้ได้ต่อเมื่อมีการชำระหนี้สินครบถ้วนแล้ว ตามนัยมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒๔ ทาหรือการขออนุญาตตั้งโรงแรม

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๔๗

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณี บริษัท ลาгуน่าแกรนด์ จำกัด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะนำอาคารชุดอัลลามาโนดาไปยื่นคำขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมโดยอาศัยมติสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ (วาระ ๒.๑)

เหตุผลและความจำเป็นในการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็เพื่อสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ โดยกำหนดมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่มาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยดังจะเห็นได้จากพระราชบัญญัติฉบับนี้บัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาดูแลจัดการรักษาทรัพย์สินกลาง และมีผู้จัดการเป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ การดำเนินงานของผู้จัดการหรือนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และไม่ขัดต่อข้อบังคับตามมาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การที่บริษัท ลาгуน่าแกรนด์ จำกัด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะนำอาคารชุดอัลลามาโนดาไปประกอบกิจการโรงแรม จึงเป็นการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่นซึ่งขัดกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ และมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ประกอบกับการดำเนินงานดังกล่าวก็อยู่นอกขอบวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ อีกทั้งการนำอาคารชุดไปใช้เพื่อกิจการอื่นนอกจากเพื่ออยู่อาศัยไม่ใช่กรณีตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๙ (๑)-(๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บริษัท ลาгуน่าแกรนด์ จำกัด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่อาจอาศัยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดนำอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรมได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒๕ การจดทะเบียนทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มในอาคารชุด

เรื่องเสร็จที่ ๕/๒๕๔๗

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณีการจดทะเบียนอาคารชุดของบริษัท สยามธานี พร็อบเพอร์ตี้ จำกัด ไม่ได้ระบุให้ที่ดินที่เป็นทางเข้า-ออก ที่จอดรถ และที่ตั้งอาคารสโมสรให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง หากต่อมาประสงค์จะนำที่ดินดังกล่าวมาขอจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มเติมจะทำได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ (วาระ ๒.๒)

เมื่อผู้มีการมสิทธิที่ดินและยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยโฉนดที่ดิน รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง และพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปแล้วตามมาตรา ๖ และมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็ห้ามมิให้ผู้ใดในพระราชบัญญัติฉบับนี้ที่บัญญัติให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดสามารถขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มเติมได้ ดังนั้น บริษัท สยามธานี พร็อบเพอร์ตี้ จำกัด ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๐๒๖๐๒, ๑๐๒๖๐๓, ๖๗๖๙๘ และ ๖๗๗๑๙ ตำบลบางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ จึงไม่อาจขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนที่ดินทั้งสี่แปลงดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโครงการ “บ้านสวนธน ๒” ได้ เว้นแต่บริษัทฯ จะจดทะเบียนโอนให้ที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อย่างไรก็ตาม ถ้าการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวเป็นการซื้อขายหรือให้โดยมีค่าภาระติดพันอาคารชุดโครงการ “บ้านสวนธน ๒” จะซื้อหรือรับให้ที่ดินซึ่งมีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางได้ต้องเป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒๖ ทหารเรือการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เรื่องเสร็จที่ ๑๐/๒๕๕๗

เจ้าของเรื่อง สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

การซื้ออาคารชุดจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลและไม่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเนื่องจากอาคารชุดทิ้งร้าง เมื่อผู้ซื้ออาคารชุดจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้นำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปวางทรัพย์ จะใช้หลักฐานการวางทรัพย์แทนหนังสือรับรองรายการหนี้จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๗ (วาระ ๓.๒)

การที่ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ซื้ออาคารชุดเชียงใหม่ วี.ไอ.พี.ทาวเวอร์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลและขอเท็จจริงปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ได้ เนื่องจากไม่มีหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง และพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๒๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อขอเท็จจริงปรากฏว่าอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดทิ้งร้าง ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้ซื้อฯ ได้นำเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไปวางทรัพย์ ณ สำนักงานวางทรัพย์ ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๓๑ ถือว่าผู้วางทรัพย์หลุดพ้นจากหนี้ เมื่อธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้ซื้อฯ นำหลักฐานการวางทรัพย์และหลักฐานการบอกกล่าวให้เจ้าหนี้ทราบ ตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนให้ได้ เนื่องจากชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว แต่อย่างไรก็ดี ก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ควรแจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการวางทรัพย์ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทราบและใช้อำนาจตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เรียกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ขอเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ด้วย

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒๗ การขอจดทะเบียนจำยอม

เรื่องเสร็จที่ ๖/๒๕๕๐

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการแบ่งแยกในนามเดิมซึ่งมีรายการจดทะเบียนในสารบัญ
การจดทะเบียน ว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บางส่วน
โดยเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด “ศิริศักดิ์ คอนโดมิเนียม อาคารบี” จำนวน ๑ ส่วน ใน ๕ ส่วน” เพื่อนำ
แปลงคงเหลือ (ที่มีได้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง) ไปจดทะเบียนจำยอมให้แก่โฉนดที่ดินแปลงอื่นได้หรือไม่อย่างไร

**มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๑๔
พฤษภาคม ๒๕๕๐ (วาระ ๔.๑)**

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๒๖๕ ตำบลสำโรงใต้ (สำโรง) อำเภอพระประแดง
(พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ มีชื่อบริษัท ศิริศักดิ์ อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
บริษัทจึงมีสิทธิใช้สอยในทรัพย์สินของตน ตามนัยมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ประกอบกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ด้วยมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม) เห็นชอบให้ทำการรังวัด
แบ่งแยกในนามเดิมที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแปลงดังกล่าวได้ ดังนั้น จึงเป็นเรื่องที่สามารถใช้แนวทางบริหาร
แก้ไขปัญหาให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด “ศิริศักดิ์ คอนโดมิเนียม อาคารบี” ได้รับความเดือดร้อนได้ ในขั้นนี้เห็นควร
ให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาหาแนวทางบริหารในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป ภายหลัง
ปรากฏว่ามีปัญหาข้อกฎหมายโดยยังไม่ได้ข้อยุติ สามารถนำเข้าหารือคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมาย
ของกรมที่ดินได้

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒๔ ทหือการหมายเหตุการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เรื่องเสร็จที่ ๔/๒๕๕๐

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

การหมายเหตุการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่ต้องตรวจสอบวิธีการประชุมเพื่อลงมติแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ว่าปฏิบัติถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดก่อนหรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินครั้งที่ ๒/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐ (วาระ ๔.๓)

เรื่องนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ส. ได้ขอให้เจ้าหน้าที่หมายเหตุการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบางนา ๑ ที่ได้จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๔๙, วันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๔๙ และในวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ ซึ่งเป็นการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีขึ้นเป็นครั้งที่ ๑-๓/๒๕๔๙ ซึ่งข้อเท็จจริงที่ได้จากการไต่สวนของศาลตามคำพิพากษาศาลอาญากรุงเทพใต้ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๖๗๑/๒๕๕๐ ว่าเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ไม่หมายเหตุการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ เนื่องจากว่าไม่นำสมุดลงทะเบียนเจ้าของร่วมผู้เข้าประชุม เมื่อวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๔๙ มาแสดงเพราะสูญหาย จึงได้ใช้บันทึกประจำวันของสถานีตำรวจนครบาลบางนาแทน ว่าน่าจะขัดต่อระเบียบของกรมที่ดิน นาย ส. จึงได้อุทธรณ์คำสั่ง และนาย ว. รักษาการเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครมีคำสั่งว่า การประชุมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการเมื่อวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ เป็นการประชุมครั้งที่หนึ่ง เมื่อคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่มาประชุมมีจำนวนไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถประชุมเพื่อลงมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบางนา ๑ โดยนาย ส. ผู้จัดการที่ ๑ กับพวกรวม ๒ คน จึงได้ยื่นฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง กับพวกต่อศาลปกครองกลาง ศาลมีคำสั่งว่าศาลต้องพิจารณาให้ได้ความเสียก่อนว่าการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ๒๕๔๙ ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบางนา ๑ ครั้งที่ ๑-๓/๒๕๔๙ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ซึ่งเป็นข้อพิพาทระหว่างเอกชนด้วยกันแล้วจึงจะพิจารณาเกี่ยวกับการไม่รับหมายเหตุการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่พิพาทได้ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลาง ซึ่งตามคำฟ้องศาลปกครองกลางดังกล่าว นาย ส. มีคำขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่าการประชุมใหญ่เมื่อวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๔๙ เป็นการประชุมใหญ่เพื่อลงมติแต่งตั้งนาย ส. เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบางนา ๑ ครั้งที่ ๑ และการประชุมใหญ่วันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ เป็นการประชุมใหญ่เพื่อลงมติแต่งตั้งนาย ส. เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบางนา ๑ ครั้งที่ ๒ และได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งกลับ

คำสั่งของนาย ว. รักษาการเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง รับหมายเหตุการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบางนา ๑ จากนาย ร. เป็นนาย ส. ด้วย ดังนั้น มูลกรณีในการพิจารณาของศาลปกครองกลางและกรณีตามข้อหาหรือที่นำเสนอ ให้คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาในครั้งนี้เป็นมูลเหตุเดียวกัน ซึ่งหาก ศาลปกครองกลางได้วินิจฉัยชี้ขาดไปในทางใดแล้วจะทำให้กรณีทั้ง ๒ ดังกล่าวเป็นที่ยุติได้และพนักงานเจ้าหน้าที่จะ ดำเนินการตามคำวินิจฉัยชี้ขาดของศาลปกครองกลางดังกล่าว ในชั้นนี้จึงควรรอผลการพิจารณาของศาลปกครองกลาง ในคดีดังกล่าวก่อนดำเนินการต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน

เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๒๙ หรือแนวทางในการจดทะเบียนอาคารชุดในโครงการบ้านเอื้ออาทร พุทธมณฑลสายห้า (อ้อมน้อย)

เรื่องเสร็จที่ ๓/๒๕๕๑

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

การเคหะแห่งชาติขอจดทะเบียนอาคารชุด โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑลสายห้า (อ้อมน้อย) เป็นสองอาคารชุด อาคารชุดแรกตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ ๑๐๐๓๑๒ ตำบลไร่ขิง อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม และอาคารชุดที่สองตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ ๔๘๓๗๙ ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้ม้วน จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งมีพื้นที่เขตจังหวัดติดต่อกัน โดยจะแบ่งแยกที่ดินบางส่วนออกจากที่ดินทั้งสองอาคารชุด เพื่อให้แต่ละโครงการ ซึ่งอยู่คนละเขตจังหวัดใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนอาคารชุด ได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ (วาระ ๔.๒)

เพื่อให้การจดทะเบียนอาคารชุดตามกรณีปัญหา สามารถดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดเดียวกัน ตามหลักเกณฑ์ที่กรมที่ดินวางไว้ จึงควรเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวเป็นการเฉพาะ ทั้งนี้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๓๐ อุทธรณ์คำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

เรื่องเสร็จที่ ๒/๒๕๕๑

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณีบริษัท ทีซีซีแอล วิทย์ จำกัด ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด “แอทนี เรสซิเดนซ์” ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยนำหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๔๒, ๓๔๓ และ ๓๔๔ ตำบลลุมพินี อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีชื่อบริษัท ทีซีซีแอล วิทย์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และใบอนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ อ.๑), ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ.๖) ซึ่งมีชื่อบริษัท นิเวศน์พีเรียลโฮเต็ล จำกัด (มหาชน), บริษัท ศรยุทธธรรม จำกัด และบริษัท ช. ชนະอนันต์พาณิชย์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้แก่บริษัท ทีซีซีแอลฯ ได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ (วาระ ๔.๓)

เมื่อข้อเท็จจริงตามปัญหายังมีข้อโต้แย้งไม่เป็นที่ยุติ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินจึงไม่อาจวินิจฉัยในเรื่องนี้ได้ ประกอบกับเรื่องนี้เป็นกรณีการพิจารณาอุทธรณ์ ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาในการพิจารณา ดังนั้น เพื่อให้ดำเนินการได้ตามระยะเวลาดังกล่าว จึงควรให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวบรวมข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติ แล้วนำเสนอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาอุทธรณ์ ตามบทบัญญัติมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๓๑ บริษัท โอทิวิลล่า จำกัด ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม” จังหวัดภูเก็ต

เรื่องเสร็จที่ ๘/๒๕๕๒

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณีบริษัท โอทิวิลล่า จำกัด ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม” จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารขนาด ๒ ชั้น ๕ อาคาร จำนวน ๑๖ ห้องชุด ประกอบด้วยอาคารเอ และอาคารบี ลักษณะเป็นตึกแถว ส่วนอาคารซี ดี และอี ลักษณะเป็นบ้านแฝด แต่มีการแยกทรัพย์สินส่วนบุคคลทรัพย์สินส่วนกลางและจัดระบบค่าใช้จ่ายตามความหมายของอาคารชุด ดังนี้ เจ้าพนักงานที่ดินจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แก่ผู้ขอ ได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๒ (วาระ ๔.๑)

๑. แม้ว่าตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จะให้คำนิยามว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ ในแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง แต่เนื่องจากตามกรณีปัญหาลักษณะอาคารที่บริษัท โอทิวิลล่า จำกัด นำมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดมีลักษณะเป็นอาคาร ๒ ชั้น ๕ อาคาร จำนวน ๑๖ ห้องชุด ประกอบด้วยอาคารเอ และอาคารบี ลักษณะเป็นตึกแถว ส่วนอาคารซี ดี และอี มีลักษณะเป็นบ้านแฝด แต่มีการแยกทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง และจัดระบบค่าใช้จ่ายตามความหมายของอาคารชุด ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการมีความเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวอาจจะถือว่าเป็นกรณีการอาศัยช่องว่างกฎหมายอาคารชุดในการเลี่ยงบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว โดยการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อันจะทำให้ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในอาคารและที่ดินได้ ซึ่งผิดเจตนารมณ์ของกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์เฉพาะในห้องชุดบางส่วนในอาคารชุดเท่านั้น และการยอมให้จดทะเบียนตามกรณีปัญหาดังกล่าวจะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้

๒. คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๒) ได้เคยพิจารณาในกรณีการเคหะแห่งชาติขอหาหรือว่า การนำอาคารหลายอาคารจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดจะกระทำได้หรือไม่ (เรื่องการจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒) ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นว่า “การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือโฉนดฉบับเดียวเป็นหนึ่งอาคารชุดนั้น ย่อมกระทำได้” แต่โดยที่ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวมีข้อสังเกตว่าเป็นกรณีของการเคหะแห่งชาติ โดยอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดมีลักษณะเป็นการก่อสร้างแบบอาคารที่มีที่อยู่อาศัยหลายร้อยหน่วยในหนึ่งอาคาร ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะอาคาร จึงมีความแตกต่างกับกรณีอาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม” ดังนั้น เพื่อความรอบคอบและให้เกิดแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน เห็นควรนำประเด็นปัญหาเกี่ยวกับลักษณะอาคารที่จะขอจดทะเบียนอาคารชุดเสนอต่อคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๓๒ ทหารหรือการตั้งผู้แทนของการเคหะแห่งชาติในการประชุมเจ้าของร่วม

เรื่องเสร็จที่ ๖/๒๕๕๓

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

๑. กรณีการเคหะแห่งชาติ (โดยนาย ส. ผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ) ได้มีคำสั่ง ที่ จ ๒๕๔/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๒ แต่งตั้งนาย น. เป็นผู้แทนการเคหะแห่งชาติเพื่อเข้าร่วมคัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดออกเงิน ๒ ถือเป็นกรณีเจ้าของร่วมมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนตามมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือไม่อย่างไร

๒. การที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดออกเงิน ๒ เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๒ โดยให้มีระยะเวลาการดำรงตำแหน่ง ๒ ปี นับแต่วันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๒ ถึง ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๔ เช่นนี้ มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวจะมีผลให้คณะกรรมการผูกพันตามกฎหมายตั้งแต่เมื่อใด

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๐ (วาระ ๔.๑)

๑. การที่ผู้ว่าการเคหะแห่งชาติได้มีคำสั่งแต่งตั้งนาย น. เป็นผู้แทนการเคหะแห่งชาติในฐานะที่การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของร่วมอาคารชุดเคหะชุมชนออกเงิน ๒ เพื่อเข้าร่วมคัดเลือกเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นกรณีที่ผู้ว่าการเคหะแห่งชาติใช้อำนาจตามนัยมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ มอบอำนาจให้นาย น. กระทำกิจการเฉพาะอย่างแทนการเคหะแห่งชาติ กล่าวคือเป็นผู้แทนของการเคหะแห่งชาติในฐานะเจ้าของร่วมเพื่อร่วมคัดเลือกเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การดำเนินการของนาย น. จึงเป็นการแสดงออกในฐานะผู้แทนของการเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ย่อมแสดงออกโดยผู้แทนตามนัยมาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีจึงมิใช่เป็นการมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนตามมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีวาระการดำรงตำแหน่งสองปี ถือเป็นมติที่ให้มวาระการดำรงตำแหน่งตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งเมื่อครบกำหนดวาระดังกล่าวแล้ว หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ มาตรา ๓๗ วรรคสาม ได้บัญญัติให้กรรมการซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ แสดงให้เห็นว่าหลักกฎหมายตามนัยมาตรา ๓๗ ดังกล่าวกำหนดให้การแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลมีผลตั้งแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ กล่าวคือวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๒ เนื่องจากในช่วงระยะเวลานับจากวันที่กรรมการชุดเดิมพ้นวาระและยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ กฎหมายได้กำหนดให้กรรมการชุดเดิมปฏิบัติหน้าที่ต่อไป จนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ ดังนั้น มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ให้มียุทธยานหลังก่อนที่จะมีมติดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันตามกฎหมายแต่อย่างใด

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๓๓ หารือแนวทางปฏิบัติกรณีนิติบุคคลอาคารชุดชาลีแมนชั้น ๑ ขอแบ่งหักทางสาธารณประโยชน์ (ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔)

เรื่องเสร็จที่ ๕/๒๕๕๓

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

๑. นิติบุคคลอาคารชุดชาลีแมนชั้น ๑ สามารถยื่นขอสอบเขตโฉนดที่ดินเป็นที่ตั้งของนิติบุคคลอาคารชุดชาลีแมนชั้น ๑ ได้หรือไม่
๒. หากสามารถดำเนินการได้ตาม ๑. ผลการรังวัดได้เนื้อที่รูปแผนที่แตกต่างจากเดิม พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีคำสั่งให้แก้ไขเนื้อที่และรูปแผนที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่
๓. นิติบุคคลอาคารชุดชาลีแมนชั้น ๑ จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนแบ่งหักทางสาธารณประโยชน์ได้หรือไม่

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๓ (วาระ ๔.๓)

๑. เมื่อมีการจดทะเบียนที่ดินและอาคารใดให้เป็นอาคารชุดแล้ว ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดย่อมตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมอาคารชุด ตามมาตรา ๔ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าการที่นิติบุคคลอาคารชุดชาลีแมนชั้น ๑ ได้ยื่นคำขอสอบเขตโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๕๔๐ - ๑๑๕๔๕ ตำบลวังทองกลาง อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุด เป็นไปโดยที่ประชุมเจ้าของร่วมได้มีมติให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการ นิติบุคคลอาคารชุดย่อมสามารถยื่นคำขอสอบเขตได้ เนื่องจากเจ้าของร่วมห้องชุดถือเป็น “ผู้มีสิทธิในที่ดิน” ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกับนิติบุคคลอาคารชุดย่อมใช้อำนาจกระทำการเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดสามารถยื่นคำขอสอบเขตที่ดินที่ตั้งอาคารชุดได้ตาม ๑ แล้ว โดยที่การสอบเขตที่ดินถือว่าการรังวัดเพื่อให้ทราบถึงที่ตั้งแนวเขตที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินตามที่มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองอยู่จริง ซึ่งผลของการรังวัดสอบเขตการครอบครองอาจไม่ตรงกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินเดิมคำนวณเนื้อที่ใหม่อาจมากกว่าหรือน้อยกว่าเดิม ดังนั้น หากผู้ขอซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินได้ยื่นคำขอสอบเขตที่ดินแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินย่อมมีอำนาจดำเนินการให้เป็นไปตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. เมื่อที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุดโดยสภาพที่ดินบางส่วนเป็นทางสาธารณประโยชน์ ดังนั้น หากที่ประชุมเจ้าของร่วมห้องชุดได้มีมติให้นิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอแบ่งหักที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์

นิติบุคคลอาคารชุดย่อมยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ เป็นไปตามแนวทางปฏิบัติหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔

อนึ่ง หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าทางสาธารณประโยชน์มีอยู่ก่อนการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว การจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวย่อมเป็นการดำเนินการไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้ตามนัยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๓๔ การนำห้องชุดเพื่อการพักอาศัยไปทำ Serviced Apartment โดยจะให้เช่าเป็นรายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน รายปี หรือจัดให้เช่าดังเช่นโรงแรมได้หรือไม่

เรื่องเสร็จที่ ๔/๒๕๕๖

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณีเจ้าของห้องชุดสามารถนำห้องชุดที่ตนถือกรรมสิทธิ์เพื่อพักอาศัยมารวมตัวกันเปิดให้บริการเป็น Serviced Apartment โดยให้เช่าเป็นรายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน รายปี หรือจัดให้เช่าดังเช่นโรงแรมได้หรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๖ (วาระ ๔.๕)

๑. กรณีที่ได้มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดศุภาลัย ปาร์ค ศรีนครินทร์ เพื่อประกอบ การให้บริการ ประเภท Serviced Apartment โดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถือว่าเป็น การประกอบการค้า ตามนัยมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เมื่อห้องชุดนั้นอยู่ในพื้นที่ที่ได้จัดไว้เพื่อให้บริการดังกล่าว ประกอบกับข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดอนุญาตให้ทำได้ และได้รับความยินยอมเจ้าของร่วม เจ้าของห้องชุด ย่อมสามารถนำห้องชุดที่ตนถือกรรมสิทธิ์มารวมตัวกันเปิดให้บริการเป็น Serviced Apartment ได้

๒. กรณีที่ไม่ได้มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดศุภาลัย ปาร์ค ศรีนครินทร์ สำหรับการให้บริการ ประเภท Serviced Apartment เจ้าของห้องชุดย่อมไม่สามารถนำห้องชุดไปรวมตัวกันเพื่อดำเนินการดังกล่าวได้ เพราะเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๓. กรณีเจ้าของห้องชุดนำห้องชุดที่ตนมีกรรมสิทธิ์เพื่อให้บริการเป็นที่พักอาศัยโดยคิดค่าเช่า เป็นรายเดือนขึ้นไป ย่อมสามารถกระทำได้ตามนัยมาตรา ๑๓๓๖ และ มาตรา ๕๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ

เรื่องที่ ๒.๓๕ หรือการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมต้องได้รับคะแนนเสียงเจ้าของร่วม (อาคารชุด)
จำนวนเท่าไร

เรื่องเสร็จที่ ๕/๒๕๕๗

เจ้าของเรื่อง สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นพิจารณา

กรณีนิติบุคคลอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียมได้รับมติจากเจ้าของร่วมให้จดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๕๗๐๓ ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมทั้งแปลงแก่โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๔๓๔๓ และ ๑๒๔๓๔๔ อันเป็นที่ตั้งของอาคารชุด เมื่อวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ตามนัยมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้หรือไม่ ขัดวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ อย่างไร

มติคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน ครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗ (วาระ ๔.๓)

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นิติบุคคลอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียมได้ร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้จัดให้มีการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียมกับบริษัท เจริญฤทธยา เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เจ้าของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๕๗๐๓ เป็นเวลาหลายครั้ง โดยเจ้าของร่วมอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่มีมติเห็นด้วยกับข้อเสนอของฝ่ายบริษัท เจริญฤทธยา เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ที่เสนอจะจดทะเบียนภาระจำยอมให้ใหม่เป็นทางกว้าง ๒๕ เมตร จากด้านหน้าอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียม ออกสู่ถนนพระรามเก้าและเสนอให้มีที่จอดรถยนต์ จำนวน ๑๐๐ คัน เพื่อแลกเปลี่ยนกับการจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๕๗๐๓ ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมทั้งแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๔๓๔๓ และ ๑๒๔๓๔๔ อันเป็นที่ตั้งของอาคารชุดสยามคอนโดมิเนียม แต่เมื่อปัจจุบันบริษัท เจริญฤทธยา เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องนิติบุคคลอาคารชุดคอนโดมิเนียม เป็นจำเลย ต่อศาลชั้นต้น เพื่อบังคับให้ปฏิบัติตามบันทึกไกล่เกลี่ยข้อพิพาทจากที่ประชุมร่วมของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ดังกล่าวแล้ว เรื่องจึงอยู่ในชั้นพิจารณาของศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดเป็นประการใดแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เป็นไปตามคำพิพากษาที่ถึงที่สุดต่อไป

ความเห็นของกรมที่ดิน เห็นชอบ