ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๒๓๘๘ กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวั

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพ ๑

๙ สิงหาคม ๒๕๕๔

เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยขณะนี้มีปัญหาในทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่กรณีที่มีการรังวัดออก แบ่
สอบเขต หรือการรังวัดใดๆ ที่เกี่ยวกับโฉนดที่ดิน และปรากฏว่ามีข้างเคียงติดต่อกับที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาค
ที่ดินจัดสรร ว่าผู้ใดจะเป็นผู้มีอำนาจระวังชี้และลงนามรับรองแนวเขตที่ดินข้างเคียง และปัญหาใ
หลักฐานที่ดินข้างเคียง กรณีที่มีการรังวัดแล้วปรากฏว่า ข้างเคียงบางด้านมีการเปลี่ยนแปลงจากหลักฐานเดิ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงข
สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในกรณีดังกล่าว ดังต่อไปนี้

๑. กรณีที่ดินข้างเคียงเป็นที่ตั้งอาคารชุด

(๑) หากยังไม่มีการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด กรรม
สิทธิครอบครองยังคงเป็นของผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การแจ้งหมายข้างเคียงจึงต้องแจ้งผู้มี
ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินเป็นผู้ลงชื่อรับรองเขต

(๒) ที่ดินแปลงนั้นได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ที่ดิน
อาคารชุดนั้นย่อมเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ
ซึ่งเจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางนั้น ตามมาตรา ๑๔ แต่อำนาจในการจัดการและ
ทรัพย์ส่วนกลาง เป็นของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๓ ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจห
ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุด รวมไปถึงการระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน โดยการจัดก
ดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา ๓๕, ๓๖ ซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น แ
ชื่อที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินยังคงเป็นของบุคคลหรือนิติบุคคลผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด มิ
นิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด แต่อำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่ดินที่ตั้งอาคารชุดเป็นของนิติบุคค
โดยผลของกฎหมายแล้ว เพื่อมิให้เกิดปัญหาการแจ้งข้างเคียงไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงเนื่องจากผู้มีชื่อ

/๒

เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก สั่งการให้ฝ่ายทะเบียนแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้ตรงกับที่ช่างรังวัดรายงานมา แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับการแก้ไข รวมถึงแก้ไขข้อมูลในฐานข้อมูลสารสนเทศของสำนักงานที่ดินให้ถูกต้องตรงกันด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
โทร. ๐ ๒๙๘๔ ๐๖๔๑
โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๖๐