



ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๗๐๓๐

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๖ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียงข้างมาก ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๓๒๗๑๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๔๕๑/๒๕๕๘ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๔๕๐/๒๕๖๔
จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียงตามมติ
ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามกฎหมายอาคารชุด ไว้ในข้อ ๑. ว่าการนับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วม
ที่เข้าร่วมประชุมใหญ่ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ต้องได้รับคะแนนเสียง
เกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม แต่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเท่านั้น
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๔ บัญญัติว่า
“มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ พระราชบัญญัตินี้
จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น” นั้น ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ อ. ๔๕๑/๒๕๕๘
คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๔๕๐/๒๕๖๔ วินิจฉัยเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียงข้างมาก ตามมาตรา ๔๔ ดังกล่าว สรุปได้ว่า
เจ้าของร่วมที่เข้าประชุมต้องเป็นเจ้าของร่วมที่ได้เข้าประชุมในการลงมติ แม้จะใช้สิทธิไม่ออกเสียงหรือ
งดออกเสียง ย่อมถือได้ว่าเป็นเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมแล้ว แต่หากเป็นเพียงเจ้าของร่วมที่ลงทะเบียนเข้าร่วม
ในการประชุมหรือได้เข้าร่วมในการประชุม แต่ไม่ได้อยู่ร่วมในการลงมติแล้ว ให้ถือว่าไม่ได้เป็นเจ้าของร่วม
ที่เข้าประชุมแต่อย่างใด ซึ่งการนับคะแนนเสียงข้างมาก ต้องนับคะแนนเสียงจากผู้ที่อยู่ในที่ประชุมจริงเท่านั้น
ดังนั้น การนับคะแนนเสียงข้างมาก ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงถือปฏิบัติ
ตามคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุดดังกล่าว โดยยกเลิกแนวทางปฏิบัติ ข้อ ๑. ตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๓๒๗๑๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๙ เรื่อง ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียง
ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามกฎหมายอาคารชุด รายละเอียดปรากฏตาม QR Code ท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกัน

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๑



คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำ
ที่ อ. ๔๕๑/๒๕๕๘ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๔๕๐/๒๕๖๔
ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๔