



ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๒๓๓๐๒๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง การนำห้องชุดในอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับเรื่องหรือจากหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนในประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับการนำห้องชุดในอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรมว่า การจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ตามมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ หมายความว่ารวมถึง การประกอบธุรกิจโรงแรมด้วยหรือไม่ อย่างไร กรณีที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ต่อมาเจ้าของห้องชุดได้มีการเปลี่ยนประเภทการใช้จากห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเป็นห้องชุดใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมทั้งหมดหรือบางส่วน จะขัดต่อกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรือไม่ และกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดนำหลักฐานการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ระบุว่า เป็นอาคารประเภทพักอาศัยรวม สำนักงาน พาณิชยกรรม จอตรถยนต์ จะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่

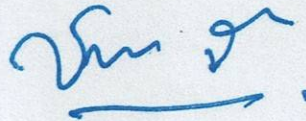
กรมที่ดินได้นำประเด็นดังกล่าวหรือคณะกรรมการพิจารณา ร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณา ร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวในการประชุม ครั้งที่ ๑๗/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๖ แล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีหลักการสำคัญในการจัดการปัญหาด้านที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยมีการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อให้ผู้อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีหลักการสำคัญในการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย เจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดจึงชัดเจนว่า เป็นการคุ้มครองผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยมิใช่เพื่อการค้าหรือเพื่อการโรงแรม และเห็นว่า คำว่าการค้าตามมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่รวมถึงการประกอบธุรกิจโรงแรมตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามความเห็นสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจติที่ ๗๑๐/๒๕๕๐ ซึ่งหลักการของมาตรา ๑๗/๑ ได้กำหนดเพิ่มเรื่องของการค้าเข้ามาในลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อบริการแก่เจ้าของร่วม โดยมีเงื่อนไขให้จัดระบบทางเข้าออกไม่ให้บริการกับผู้อยู่อาศัย เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น ประกอบกับอาจมีประเด็นปัญหาสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวซึ่งบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่มิได้บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยโรงแรม จึงอาจมีปัญหาการตีความในภายหลังได้

ทั้งนี้...

ทั้งนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ถูกตราขึ้นมาเป็นระยะเวลาช้านานแล้ว อาจไม่รองรับกับสภาพสังคมหรือการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างที่เปลี่ยนแปลงไป แต่การจะนำหลักความยินยอมหรือการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุดเพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรมไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนมาพิจารณาตีความเรื่องอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่อาจกระทำได้ เนื่องจากกรอบของการตีความถูกจำกัดอยู่ภายใต้เจตนารมณ์ของกฎหมายที่เป็นไปเพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้ ปัญหาเรื่องของการตรากฎหมายดังกล่าวอาจพัฒนาไปสู่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายให้รองรับกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในภายหน้าได้ และมีความเห็นว่า ในกรณีที่ผู้เป็นเจ้าของอาคารชุดมีความประสงค์จะนำอาคารชุดไปประกอบธุรกิจโรงแรมก็สามารถที่จะดำเนินการเพื่อเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ก่อนแล้วจึงนำอาคารดังกล่าวไปประกอบกิจการโรงแรมและดำเนินการให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ จึงมีมติให้กรมที่ดินรับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ ไปพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของทุกสำนักงานที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชยาวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๓ - ๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๑