



สารจากอธิบดี

นับแต่อดีตจวบจนปัจจุบัน (พ.ศ. ๒๕๖๓) วิวัฒนาการเกี่ยวกับการบริหารงานของกรมที่ดินได้มีการพัฒนาให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงไปตามบริบทของสังคม โดยเฉพาะในยุค Digital Disruption เทคโนโลยีดิจิทัลถูกพัฒนาเกิดนวัตกรรมใหม่ๆ กรมที่ดินดำเนินการกิจตามแนวทาง Thailand 4.0 ที่มุ่งปรับเปลี่ยนภาครัฐไปสู่การเป็นรัฐบาลดิจิทัล เพื่อสร้างความเปลี่ยนแปลงพัฒนาไปสู่กรมที่ดินยุคใหม่ เป็นกรมที่ดิน 4.0 พร้อมสนองแนวนโยบายของกระทรวงมหาดไทยที่ต้องการให้ “เอกสารที่ดินต้องถูกต้อง การบริการประชาชนต้องมีประสิทธิภาพ ประชาชนชื่นชม” ภายใต้ Model การปรับเปลี่ยนกรมที่ดิน Smart Land Changes และการบริหารงานด้วย People Voice Management ด้วยการมุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีดิจิทัลเข้ามาพัฒนางานกรมที่ดินให้มีความถูกต้องแม่นยำ โปร่งใส ตรวจสอบได้ ประชาชนได้รับบริการด้วยความสะดวก รวดเร็ว ทันสมัย และที่สำคัญต้องแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนของประชาชนได้อย่างรวดเร็ว เป็นธรรม และเป็นไปตามระเบียบกฎหมาย

ในการดำเนินการดังกล่าว กรมที่ดินได้ยกระดับการพัฒนาระบบการรังวัดและทำแผนที่ครั้งใหญ่ด้วยการนำเทคโนโลยีด้านการสำรวจรังวัดที่ทันสมัย โดยการรังวัดด้วยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบดาวเทียมแบบจลน์ RTK GNSS Network ซึ่งทำให้รูปแบบที่ดินของประชาชนมีค่าพิกัดดาวเทียมที่ถูกต้องแม่นยำ และรวดเร็ว มีการบริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะรายในสำนักงานที่ดิน เพื่อให้การนัดระยะเวลารังวัด (คิวรังวัด) สามารถบริการประชาชนภายใน ๕๐ วัน นอกจากนี้ การพัฒนางานบริการด้านทะเบียนที่ดิน ได้มีการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน เพื่อเป็นฐานนำไปสู่การพัฒนางานบริการต่างๆ ที่ตอบสนองความต้องการ และความคาดหวังของประชาชนได้ เช่น โปรแกรม LandsMaps การยกเลิกการใช้สำเนาเอกสารที่ไม่จำเป็น การให้บริการต่างสำนักงาน (Online) ในนิติกรรมบางประเภท เป็นต้น และที่สำคัญการบริหารงานแบบ People Voice Management โดยยึดประชาชนเป็นศูนย์กลาง ประชาชนต้องได้รับการแก้ไขปัญหาความทุกข์ร้อนด้านที่ดินอย่างทันท่วงที และเจ้าหน้าที่กรมที่ดินต้องมีความรู้ ความเข้าใจในงานที่ดิน และเข้าใจกระบวนการตามกฎหมาย ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดิน เป็นกลไกหนึ่งที่มีประสิทธิภาพในการแก้ไขปัญหาดังที่กล่าวมา อีกทั้งรับเสียงสะท้อนจากประชาชน เพื่อเป็น feedback ให้เกิดการปรับปรุงการทำงานต่อไป แต่ที่สำคัญที่สุด บุคลากรของกรมที่ดิน ต้องมีความเข้าใจในระเบียบ กฎหมาย กระบวนการด้านที่ดิน และต้องมีแนวทางปฏิบัติเป็นไปในทิศทางเดียวกัน เพื่อสามารถให้คำปรึกษา และสร้างความเข้าใจให้กับประชาชนได้อย่างแม่นยำ ในวาระครบรอบ ๑๑๙ ปี วารสารที่ดินฉบับพิเศษ ได้รวบรวมความรู้ เรื่อง “อาคารชุด” เพื่อให้พี่น้องชาวดิน และผู้สนใจได้ศึกษาเรียนรู้ระเบียบ กฎหมาย ในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับ “อาคารชุด” เป็นไปในแนวทางเดียวกัน อันจะเป็นประโยชน์ต่อราชการ และประชาชนร่วมกัน

เนื่องในโอกาสครบรอบการสถาปนา ๑๑๙ ปี ขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัย และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ ได้โปรดอภิบาลปกป้องคุ้มครองให้บุคลากรกรมที่ดิน และสมาชิกวารสารที่ดินทุกท่าน จงประสบแต่ความสุข ความเจริญ มีสุขภาพแข็งแรง สมบูรณ์ และสัมฤทธิ์ผลในสิ่งอันพึงปรารถนาทุกประการ

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สารบัญ

หน้า

● สารจากอธิบดี	
● ประวัติความเป็นมาของอาคารชุดในประเทศไทย	๑
● การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุดในประเทศไทย	๓/
● พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม	๑๓
๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๕
๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔	๕๔
๓. พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒	๖๕
๔. พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑	๖๙
● ประกาศกระทรวงมหาดไทย และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย	๘๙
๑. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	๙๑
๒. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	๑๐๐
๓. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	๑๐๓
● กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๐๕
๑. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓	๑๐๓/
๒. กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓	๑๑๖
๓. กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙	๑๒๑
๔. กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๙	๑๒๔
● ระเบียบกรมที่ดิน	๑๒๓/
๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔	๑๒๙
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕	๑๕๓/
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน พ.ศ. ๒๕๕๕	๑๖๒
● หนังสือเวียนเกี่ยวกับอาคารชุด	๑๖๙
● แบบพิมพ์อาคารชุด	๒๐๑
● คำพิพากษาศาลฎีกาและคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่เกี่ยวกับอาคารชุด	๒๓๗/๑
● คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุด	๓๐๑
● ข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ	๓๐๓/
● บทกวี ๑๑๙ ปี กรมที่ดิน	



ประวัติความเป็นมาของอาคารชุดในประเทศไทย

จากปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยภายในเมืองโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเมืองหลวง ทั้งนี้เพราะอัตราความเจริญของเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในช่วงก่อนที่จะมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรุงเทพมหานครมีอัตราการเพิ่มของประชากรสูง ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเมือง ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นต้องขยายเมืองออกไปในแนวสูงซึ่งได้แก่การก่อสร้างอาคารขึ้นไปในทางสูง เพื่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินให้คุ้มค่ามากที่สุด แต่อาคารสูงดังกล่าวก็ประสบปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์ในอาคาร เพราะกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ จึงเกิดความคิดที่จะนำกฎหมายอาคารชุดที่ใช้กันอยู่ในต่างประเทศมาใช้กับประเทศไทย

ความพยายามที่จะออกกฎหมายมารองรับอาคารชุดมีมานานแล้ว กล่าวคือ ใน พ.ศ. ๒๕๑๑ สำนักผังเมืองและกรมประชาสัมพันธ์ได้ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับ Condominium (อาคารชุด) ที่รัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา เมื่อเจ้าหน้าที่ดังกล่าวไปประชุมกลับมาแล้ว ได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ และได้เสนอความเห็นไว้ในอนาคตจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดขึ้นใช้บังคับ เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละ Unit (ห้องชุด) เป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย จึงเสนอคณะรัฐมนตรี คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบ จึงมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาร่างกฎหมาย โดยมีอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธานกรรมการข้าราชการ และผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องหลายหน่วยงานร่วมกันพิจารณาร่างโดยมอบให้กรมที่ดินเป็นเจ้าของเรื่องในการยกร่างกฎหมายนี้ โดยอาศัยกฎหมายอาคารชุดของสาธารณรัฐฝรั่งเศส และกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา รวมทั้งกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นแนวทางในการร่าง แต่โดยที่กฎหมายอาคารชุดเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย และโดยที่ขนบธรรมเนียมประเพณีและความเป็นอยู่ของคนไทยก็แตกต่างจากคนในประเทศที่นำกฎหมายนั้น ๆ มาเป็น

แนวทางในการร่าง การร่างกฎหมายนี้จึงใช้เวลานานหลายปี จนถึงปลาย พ.ศ. ๒๕๑๖ จึงแล้วเสร็จและเสนอต่อคณะรัฐมนตรี ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการกฤษฎีกา ตรวจพิจารณา

ในการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการ โดยเฉพาะปัญหาเรื่องฐานะนิติบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามร่างกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติให้อาคารชุดเป็นนิติบุคคล แต่คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาว่า อาคารชุดนั้นจะเป็นนิติบุคคลขึ้นจริงโดยถูกต้องด้วยกฎหมายหรือไม่ โดยเหตุที่นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกันกับบุคคลธรรมดา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๗) ฉะนั้น นิติบุคคลก็จะต้องมีหรืออาจได้มาซึ่งทรัพย์สิน อาจเป็นเจ้าของนี้ ลูกหนี้ และอาจถูกบังคับให้ชำระหนี้กับทั้งอาจถูกพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลายก็ได้ด้วย แต่การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามร่างกฎหมายดังกล่าว ไม่เป็นผลให้เกิดหรือมีบุคคลใดขึ้นใหม่และไม่มีหรืออาจมีซึ่งทรัพย์สินเป็นเครื่องรองรับอำนาจและหน้าที่ เช่นบุคคลธรรมดาแต่อย่างใด อาคารชุดที่จะให้มีขึ้นจึงไม่เป็นนิติบุคคลตามเจตนาที่จะให้เป็น จึงไม่สมควรที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะดังได้กล่าวมา เพราะนอกจากจะเป็นการบัญญัติในสิ่งที่ไม่มีความจำเป็นและไม่มีความจำเป็นใด ๆ เลยเป็นนิติบุคคลแล้ว การบัญญัติเช่นนั้นยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกได้อีกด้วย คณะกรรมการกฤษฎีกาจึงเสนอคณะรัฐมนตรีให้ร่างพระราชบัญญัตินี้ไว้ จนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการบริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม

เมื่อมีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น (วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๖) การเคหะแห่งชาติได้สร้างอาคารแฟลตให้ประชาชนเช่าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ในช่วง พ.ศ. ๒๕๑๙ การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาการจัดการดูแลที่อยู่อาศัยซึ่งได้แก่ แฟลตดังกล่าว จึงมีนโยบายที่จะขายแฟลตบางแห่งให้กับประชาชน แต่ติดปัญหาไม่สามารถทำได้ เพราะไม่มีกฎหมายรองรับ ประกอบกับการเคหะแห่งชาติก็มีโครงการที่จะสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายแก่ประชาชนต่อไปอีก กระทรวงมหาดไทยจึงมอบหมายเรื่องการร่างกฎหมายอาคารชุดให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง เพราะเห็นว่าเกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติซึ่งมีหน้าที่ในด้านนี้โดยตรง โดยให้นำร่างพระราชบัญญัติกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดฉบับเดิมมาพิจารณาแก้ไขใหม่ และคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นใหม่ โดยมีนายอรรถ วิสูตรโยธาภิบาล อธิบดีกรมที่ดินในสมัยนั้น

เป็นประธานและได้ร่างต่อมาจนแล้วเสร็จ เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๖ ตอนที่ ๖๓ ฉบับพิเศษ วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด ๑๘๐ วัน นับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา คือ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๒





การพัฒนา
กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
ในประเทศไทย

การพัฒนากฎหมายว่าด้วยอาคารชุดในประเทศไทย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายอาคารชุดฉบับแรกของประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยของประชาชน เนื่องจากปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ จึงต้องวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้ยังมีการวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๒๓/ ตุลาคม ๒๕๒๒

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

ใน พ.ศ. ๒๕๓๔ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภท ตามหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติฉบับนี้ว่า โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภทอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

ต่อมาใน พ.ศ. ๒๕๔๐ ประเทศไทยเกิดภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ โครงการพัฒนาอาคารชุดชบเซาลงตามสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ให้สิทธิถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้

เพิ่มมากขึ้น เพื่อเพิ่มกำลังซื้อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสถานะชบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ โดยมีเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาตและแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสถานะชบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจโดยรวม นอกจากนี้ได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๓๓๕ (๑) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดได้ใช้บังคับเรื่อยมา จนถึงพ.ศ. ๒๕๕๑ ได้มีการแก้ไขปรับปรุงครั้งใหญ่ โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยมีเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมในสาระสำคัญหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

๑. กำหนดมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคหลายประการ โดยเฉพาะในด้านสัญญา
จะซื้อขาย ตลอดจนการโฆษณา

๒. กำหนดหลักเกณฑ์การจดทะเบียนอาคารชุดให้ต้องแสดงเส้นทางเข้าออก
สู่ทางสาธารณะและต้องมีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๓. กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางใหม่
ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด
ในอาคารชุด

๔. กำหนดหลักเกณฑ์การจัดการ การควบคุมดูแลการบริหารจัดการอาคารชุด
ตลอดจนมาตรการเกี่ยวกับการค้างชำระค่าส่วนกลาง

๕. ปรับปรุงหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดของคนต่างด้าวให้ถูกต้อง
เป็นปัจจุบัน

ปัจจุบันอาคารชุดเติบโตและพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว จะเห็นได้ว่าโครงการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นโครงการอาคารชุดและเป็นแนวโน้มของ
ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเมืองใหญ่เกือบทุกเมืองด้วย





พระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒

และที่แก้ไขเพิ่มเติม



พระราชบัญญัติ

อาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๒
เป็นปีที่ ๓๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของรวม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“เจ้าของรวม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(นิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” “คณะกรรมการ” “กรรมการ” และ “ผู้จัดการ” เพิ่มโดยมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑)

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของรวม แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

(มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด

(๓) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

(๔) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง)

(ความในมาตรา ๖ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากการผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒ โดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังต่อไปนี้)

มาตรา ๖/๑ ในกรณีที่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา ๖/๒ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใดมิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

(ความในวรรคสองของมาตรา ๓ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑))

(ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครบถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๔ การขอจดทะเบียนตามมาตรา ๖ การประกาศ การแจ้งเจ้าหนี้และการจดทะเบียนตามมาตรา ๓ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา ๖ ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องถิ่นที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวันเพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

ในกรณีที่ที่ดินติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา ๓ วรรคสาม และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามมาตรา ๒๒ ไว้ด้วย

มาตรา ๑๐ เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่ได้บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อนการระงับฟ้องเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมีสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

หมวด ๒

กรรมสิทธิในห้องชุด

มาตรา ๑๒ กรรมสิทธิในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

(มาตรา ๑๔ กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยื่นจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖)

(ความในมาตรา ๑๔ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๔ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในกรณีที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

- (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหาย

ต่อตัวอาคารชุด

- (๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา ๑๕ (๘) (๙) (๑๐) และ (๑๑) โดยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังต่อไปนี้)

(๘) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๙) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑)

(๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(๑๑) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๔ ในการดูแลรักษา

มาตรา ๑๖ ทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินบุคคลมิได้

มาตรา ๑๗ การจัดการและการใช้ทรัพย์สินกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา ๑๓/๑ โดยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังต่อไปนี้)

มาตรา ๑๓/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง

(มาตรา ๑๔ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔)

(ความในมาตรา ๑๔ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๔ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา ๑๔/๑ โดยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังต่อไปนี้)

มาตรา ๑๔/๑ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๔ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๔ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔

(มาตรา ๑๙ ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภท ซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าว และของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น)

(ความในมาตรา ๑๙ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๙ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

(๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มิถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๓ และมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

((๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด)

(ความใน (๕) ของมาตรา ๑๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

(๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ ตริ มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ มาตรา ๑๙ ฉ มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฏฐ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ มาตรา ๑๙ เอกาทศ มาตรา ๑๙ ทวาทศ และมาตรา ๑๙ เตรส โดยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ดังต่อไปนี้)

(มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖)

(ความในมาตรา ๑๙ ทวิ เดิม ซึ่งเพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

(มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง อาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของรวมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง)

(ความในมาตรา ๑๙ ทวิ เดิม ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

มาตรา ๑๙ ตี การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

(๑) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๓) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

((๕) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุดตามที่ตนมีสิทธิที่จะซื้อได้ตามพระราชบัญญัตินี้)

(ความใน (๕) ของมาตรา ๑๙ ตี เดิม ซึ่งเพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

(๕) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

(มาตรา ๑๙ จัดว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตี และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น)

(ความในมาตรา ๑๙ จัตวา เดิม ซึ่งเพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

(มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยื่นขอรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น)

(ความในมาตรา ๑๙ จัตวา เดิม ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยื่นขอรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น

มาตรา ๑๙ เบญจ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณี ดังต่อไปนี้

((๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดก ในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ)

(ความใน (๑) ของมาตรา ๑๙ เบญจ เดิม ซึ่งเพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

((๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม)

(ความใน (๑) ของมาตรา ๑๙ เบญจ เดิม ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ

(๒) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

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

(๔) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร

(๕) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

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

การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อมา ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกสั่งเนรเทศ

หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ฉ เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ มีคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว

มาตรา ๑๙ สัตต คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ อัฐฐ ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถัดต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช้เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึง

การเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่หากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราที่กำหนด ตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม)

(ความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๙ นว เดิม ซึ่งเพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

(มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่หากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม)

(ความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๙ นว เดิม ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถัดต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าว ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้ง เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐาน ว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่หากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของ คนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตรา ที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายใน กำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุด ที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถัดมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมีใช้เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความใน มาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ เอกเทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้ามามีสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้น เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายใน กำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันเปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุด ที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(ความในมาตรา ๑๙ ทวาทศ และมาตรา ๑๙ เดรส ซึ่งเพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑))

(มาตรา ๑๙ ทวาทศ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งมีหน้าที่ ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา ๑๙ เบญจ หรือการได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา ๑๙ สัตต หรือการเสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ อัฐฐ และ มาตรา ๑๙ นว หรือการเปลี่ยนสภาพของนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกเทศ แล้วแต่กรณี ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับ ไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๑๙ เดรส บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือ แทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตามมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็น

บุคคลใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสอง มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ)

หมวด ๓

หนังสือกรรมสิทธิ์ท้องที่ดิน

มาตรา ๒๐ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ท้องที่ดินตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับท้องที่ดินจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำนองไว้ตามมาตรา ๒๒ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

มาตรา ๒๑ หนังสือกรรมสิทธิ์ท้องที่ดิน อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (๑) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
- (๒) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของท้องที่ดิน ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง
- (๓) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๔) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดิน
- (๕) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- (๖) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- (๗) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ท้องที่ดินให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ท้องที่ดินรวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ท้องที่ดิน ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) ติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๓/วรรคสาม เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย

เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๒ แล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้นให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง

มาตรา ๒๔ เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน เพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ที่มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

มาตรา ๒๕ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่มีการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๕ หรือมาตรา ๒๕ แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม

หมวด ๔

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๒๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

(มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอหนังสือรับรองรายการหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ขอเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด)

(ความในมาตรา ๒๙ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน)

มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๓๐ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

หมวด ๕

นิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๓๑ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

(มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓

(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(๕) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ถ้ามี

(๖) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(๘) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียน

อาคารชุด

(๙) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

(๑๐) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

(๑๑) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

(๑๒) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่)

(ความในมาตรา ๓๒ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓

(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด

(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(๕) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๖) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(๓) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(๔) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๔

(๕) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น

มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๔ ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง

มาตรา ๓๕ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓ โดยมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังต่อไปนี้)

มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๓ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (๒) ลาออก
- (๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- (๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑
- (๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙
- (๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

(มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๓๗ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา ๔๘ (๓) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้)

(ความในมาตรา ๓๖ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(๖) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(มาตรา ๓๓/ เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔ ก็ได้

การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔)

(ความในมาตรา ๓๓/ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๓๓/ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา ๓๓/๑ มาตรา ๓๓/๒ มาตรา ๓๓/๓ มาตรา ๓๓/๔ มาตรา ๓๓/๕ และมาตรา ๓๓/๖ โดยมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังต่อไปนี้)

มาตรา ๓๓/๑ บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๓/๒ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๓๓/๓ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๓/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๓/๒
- (๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง

มาตรา ๓๓/๔ ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

มาตรา ๓๓/๕ ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา ๓๓/๖ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

(มาตรา ๓๘ บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(๑) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์
คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(๓) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม)

(ความในมาตรา ๓๘ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๓๘ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ
หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ โดยมาตรา ๒๓
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังต่อไปนี้)

มาตรา ๓๘/๑ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบ
สิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของ
นิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ
แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่
วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา ๓๘/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผล
การดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล
และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้า
ไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา ๓๘/๓ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผล
การดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง
ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติ
จากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

มาตรา ๔๐ ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
(๒) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(๓) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

มาตรา ๔๑ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิดังนี้

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

(๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๓/๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

(มาตรา ๔๒ ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย)

(ความในมาตรา ๔๒ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๔๒ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓ โดยมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังต่อไปนี้)

มาตรา ๔๒/๑ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการดังต่อไปนี้

- (๑) พิจารณาอนุมัติงบดุล
- (๒) พิจารณารายงานประจำปี
- (๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา ๔๒/๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- (๑) ผู้จัดการ
- (๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

มาตรา ๔๒/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

(มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม)

(ความในมาตรา ๔๓ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้

มาตรา ๔๔ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วม ที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา ๔๕ ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับ อัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของ บรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

มาตรา ๔๖ เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่าย ในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่าย ในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตาม มาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง

(มาตรา ๔๗/ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะ คนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้)

ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียง แทนเจ้าของร่วมคนใดก็ได้)

(ความในมาตรา ๔๗/ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๒๓/ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๔๗/ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่ง เกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- (๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคล

อาคารชุด

(๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

(มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้ผู้นั้นเอง

(๒) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๓))การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม)

(ความในมาตรา ๔๘ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๒๓๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้ผู้นั้นเอง

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘)

(๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด)

(๑) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๑๐)

(๒) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๓) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๔) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(๕) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์)

(ความในมาตรา ๔๙ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

มาตรา ๕๐ ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๘ ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้ตามมาตรา ๓๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

หมวด ๖

การเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๑ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

(๒) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(๓) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(๔) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑) ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๒ แล้วให้นำมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๕๓ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ (๓) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องแล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๕๔ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๒ หรือมาตรา ๕๓ แล้วให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกในฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่ง และให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก

มาตรา ๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตามมาตรา ๕๔ แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องถิ่นที่จดทะเบียนสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียน

ขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน
ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้น
พ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้น
ให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นวรรคสามของมาตรา ๕๕ โดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ดังต่อไปนี้)

คนต่างดาวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
ในโฉนดที่ดิน อันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามวรรคหนึ่ง
ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่
วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว
ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๕๖ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๔) ให้หนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน
เลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง การจัดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของ
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและของโฉนดที่ดินเดิม ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๗ เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิก
และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๘ ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์
เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๕๙ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ ๒๒
หุ้นส่วนและบริษัท หมวด ๕ การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด
และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

มาตรา ๖๐ เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่ง
ให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา ๖๐/๑ มาตรา ๖๐/๒ และ มาตรา ๖๐/๓ โดยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังต่อไปนี้)

หมวด ๖/๑
พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖๐/๑ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้อัยคำชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจง เป็นหนังสือหรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอตระเวนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจดูเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบ การปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) อายัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ และดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะ เป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง อำนาจความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัว แก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๓

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

มาตรา ๖๑ การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(มาตรา ๖๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาตรา ๑๐๔ มาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๖ มาใช้บังคับแก่ค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม)

(ความในมาตรา ๖๒ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๖๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นหมวด ๔ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ มาตรา ๗๐ มาตรา ๗๑ มาตรา ๗๒ และมาตรา ๗๓ โดยมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังต่อไปนี้)

หมวด ๔

บทกำหนดโทษ

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

มาตรา ๖๔ ผู้ไต่ฝ่าผืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ไต่ฝ่าผืนมาตรา ๑๓/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าผืนอยู่

มาตรา ๖๖ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสอง มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฐ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าผืนอยู่

มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้ของชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว จะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้ของชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม และมาตรา ๓๖ (๕) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

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

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

(มาตรา ๓/๑ นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าผืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น)

(ความในมาตรา ๓/๑ ซึ่งเพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๐ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๓/๑ นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๔/๑ มาตรา ๓๔/๒ และมาตรา ๓๔/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น หรือในกรณีที่ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลอาคารชุดนั้นกระทำความผิด ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓/๒ เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๔ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๓/๓ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ส. โหตระกิตย์

รองนายกรัฐมนตรี

(อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย)

(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	๕๐๐.๐๐ บาท
(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	ฉบับละ	๕๐๐.๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	๕๐๐.๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	๑๐๐.๐๐ บาท
(๕) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐.๐๐ บาท
(๖) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม		
(ก) เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ ร้อยละ ๒ อย่างต่ำไม่ต่ำกว่า		๒๐.๐๐ บาท
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์		๒๐.๐๐ บาท
(๗) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(๑) ค่าคำขอ		๒.๐๐ บาท
(๒) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่า คัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด	หน้าละ	๕.๐๐ บาท
(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัด	ฉบับละ	๕.๐๐ บาท
(๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียน ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐.๐๐ บาท
(๕) ค่ารับอายัดห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐.๐๐ บาท
(๘) ค่าใช้จ่าย		
(๑) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละ	๑๐.๐๐ บาท
(๒) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	๒.๐๐ บาท

(อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
 ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน)

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ	ฉบับละ	๑,๐๐๐ บาท
(๕) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	๑,๐๐๐ บาท
(๖) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑,๐๐๐ บาท
(๗) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม		
(ก) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์		
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์		๒๐๐ บาท
(๘) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(ก) ค่าคำขอ		๕๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือ สำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่ เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ	๕๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	๕๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	๕๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ	๕๐ บาท

(๙) ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละเอียด	๑๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	๕๐ บาท

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๖ ตอนที่ ๖๓/ (ฉบับพิเศษ) วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๒)

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



พระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๓๔

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๔
เป็นปีที่ ๔๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๓ และมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด”

มาตรา ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ ตริ มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ มาตรา ๑๙ ฉ มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฏฐ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ มาตรา ๑๙ เอกาทศ มาตรา ๑๙ ทวาทศ และมาตรา ๑๙ เดรส แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

มาตรา ๑๙ ตริ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

(๑) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๓) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๕) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุดตามที่ตนมีสิทธิที่จะซื้อได้ตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตริ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตริ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ครบโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น

มาตรา ๑๙ เบญจ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้น เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ

(๒) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

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

(๔) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร

(๕) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

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

การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้อำนาจ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกสั่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วย โดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ฉ เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักรหรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มิคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว

มาตรา ๑๙ สัตต คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้อำนาจซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อำนาจซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ อัญญ ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช้เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายท้องที่ที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในท้องที่ต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้ามามีกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนที่ต่างด้าวที่เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายท้องที่ที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในท้องที่ต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายท้องที่ที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในท้องที่อยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช้เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายท้องที่ที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ เอกาเทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ แต่หากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวัน นับแต่วันเปลี่ยนสภาพและต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ทวาเทศ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา ๑๙ เบญจ หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา ๑๙ สัตต หรือการเสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ อัฐ และมาตรา ๑๙ นว หรือการเปลี่ยนสภาพของนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาเทศ แล้วแต่กรณี ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๑๙ เตรส บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของ แทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็น

บุคคลใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสอง มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

อานันท์ ปันยารชุน

นายกรัฐมนตรี

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๓๑/๑ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๔)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภท อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



พระราชบัญญัติ

อาคารชุด (ฉบับที่ ๓)

พ.ศ. ๒๕๔๒

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๒ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๒

เป็นปีที่ ๕๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความใน (๕) ของมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง อาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของรวมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความใน (๕) ของมาตรา ๑๙ ตริ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๕) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ได้รับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๑๙ เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๙ นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้ามานั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เน่าความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

มาตรา ๙ เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามวรรคหนึ่ง ให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดมาตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าว และนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๖ ตอนที่ ๓๑ ก วันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๔๒)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาต และแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม นอกจากนั้นได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่สับบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชนเพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๓๓๕ (๑) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



พระราชบัญญัติ

อาคารชุด (ฉบับที่ ๔)

พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑

เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” “คณะกรรมการ” “กรรมการ” และ “ผู้จัดการ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ข้อบังคับ” และคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตาม มาตรา ๑๔

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๖/๑ ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการ จนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา ๖/๒ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของรวมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

มาตรา ๘ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๘) (๙) (๑๐) และ (๑๑) ของมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“(๘) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๙) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑)

(๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(๑๑) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๘ ในการดูแลรักษา”

มาตรา ๙ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๓/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้อาศัยความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๔/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๔/๑ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๔ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๔ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในกรณีที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่า เป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ได้รับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น”

มาตรา ๑๔ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๑๙ เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ”

มาตรา ๑๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๙ นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือ การถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ใน มาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่หากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ نابทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรคดี มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ ทวาทศ และมาตรา ๑๙ เตรส แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๑๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๔ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุด มาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่ เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา ๑๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓
- (๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
- (๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (๕) การจัดการทรัพย์สินกลาง
- (๖) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลาง
- (๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”

มาตรา ๑๙ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๓ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(๒) ลาออก

(๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑

(๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙

(๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน”

มาตรา ๒๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(๖) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา ๓๓ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวาระสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ”

มาตรา ๒๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๓/๑ มาตรา ๓๓/๒ มาตรา ๓๓/๓ มาตรา ๓๓/๔ มาตรา ๓๓/๕ และมาตรา ๓๓/๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๓/๑ บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๓/๒ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๓๓/๓ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๓/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๓/๒
- (๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง

มาตรา ๓๓/๔ ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

มาตรา ๓๓/๕ ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา ๓๓/๖ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”

มาตรา ๒๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๘ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
- (๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- (๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๒๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๘/๑ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา ๓๘/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา ๓๘/๓ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม”

มาตรา ๒๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๒ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่ สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้ง คณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียน ตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้ง ผู้จัดการด้วย”

มาตรา ๒๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๔๒/๑ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

- (๑) พิจารณานอมนุ้ตังบุคคล
- (๒) พิจารณารายงานประจำปี
- (๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา ๔๒/๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่ วิสามัญเมื่อใดก็ได้

- (๑) ผู้จัดการ

- (๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายใน สิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการ มิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้น มีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อกออกหนังสือ เรียกประชุม

มาตรา ๔๒/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

มาตรา ๒๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้”

มาตรา ๒๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓/ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓/ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

(๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

(๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

(๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

มาตรา ๔๔ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘)

(๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมีมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน”

มาตรา ๒๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา ๖๐/๑ มาตรา ๖๐/๒ และมาตรา ๖๐/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“หมวด ๖/๑
พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖๐/๑ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณา หรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอยึดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) आयัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”

มาตรา ๒๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”

มาตรา ๓๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ มาตรา ๗๐ มาตรา ๗๑ มาตรา ๗๒ และมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“หมวด ๘

บทกำหนดโทษ

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

มาตรา ๖๔ ผู้ไต่ฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ไต่ฝ่าฝืนมาตรา ๑๓/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

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

มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม และมาตรา ๓๖ (๕) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง

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

มาตรา ๓/๐ ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

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

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

มาตรา ๓๒ เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๓๓ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ”

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

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

มาตรา ๓๒ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๓/๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๓ ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๔ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๕ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๓๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าจดทะเบียนเล็กอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ	ฉบับละ	๑,๐๐๐ บาท
(๕) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	๑,๐๐๐ บาท
(๖) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑,๐๐๐ บาท
(๗) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม		
(ก) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์		
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์		๒๐๐ บาท
(๘) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(ก) ค่าคำขอ		๕๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือ สำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่ เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ	๕๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	๕๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	๕๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ	๕๐ บาท

(๙) ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละเอียด	๑๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	๕๐ บาท

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๔๔ ก วันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑)

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



ประกาศกระทรวงมหาดไทย
และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

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

ข้อ ๑ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๒ ท้ายประกาศนี้

ข้อ ๒ สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๓ ท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

สิทธิชัย โควสุรัตน์

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอนพิเศษ ๑๔๐ ง วันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๑)

(อ.ช. ๒๒)

สัญญาเลขที่

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

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

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. คำรับรองของผู้จะขาย

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

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

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๒ ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยอาคาร
 ดังกล่าว

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

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๓ ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่า
 ด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่ / ลงวันที่ ขณะนี้
 อาคารชุด

☐ อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

☐ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในระหว่างการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

-๒-

ข้อ ๒. ข้อตกลงจะซื้อขาย

๒.๑ ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อ ห้องชุดในอาคารชุด
.....จำนวน ห้องชุด ดังนี้

๒.๑.๑ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๒ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๓ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๒ นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ ๒.๑ แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่ง
ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๒.๒.๒ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดจำนวน ไร่ งาน ตารางวา

๒.๒.๓ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ผู้ซื้อจะได้รับ โดยผู้ขายมีความผูกพัน
ที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) ทั้งนี้ หาก
ผู้ขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความและภาพโฆษณา
เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายนี้ด้วย

ข้อ ๓. ราคาจะซื้อขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อขายห้องชุดตามข้อ ๒ จำนวน ห้องชุด
ในราคาตารางเมตรละ..... บาท (.....) รวมเป็นเงินทั้งสิ้นบาท
(.....)

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

ข้อ ๔. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จอง เมื่อวันที่
เดือน.....พ.ศ. จำนวนบาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระใน
วันทำสัญญานี้จำนวน บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้
จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวนบาท(.....)เป็นการชำระราคาห้องชุดตาม
ข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

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

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

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

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

๔.๒... งวดสุดท้ายจำนวน บาท (.....)

๔.๓ ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญา หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ

๔.๔ ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันที่ เดือน พ.ศ.โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

๔.๕ ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่

ข้อ ๕. การก่อสร้างอาคาร

๕.๑ ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๕.๒ ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดได้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

๕.๓ ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จะขายได้ละสิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

-๔-

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขอชayanนั้น จะขอชayanเกินหนึ่งปีไม่ได้
 ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง
 โดยเฉพาะ

๕.๔ ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค
 ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง
 โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้ออกรวมสิทธิ์ห้องชุด
 ให้แก่ผู้ซื้อ พร้อมทั้งได้ออกรวมมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้ซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและ
 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้ซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนนั้น

ข้อ ๖. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออก
 ค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๗. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

๗.๑ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขาย
 เรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกัน
 แล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

๗.๒ ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมี
 สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

๗.๒.๑ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๗.๒.๒ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่
 ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๗.๒.๓ ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว
 ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระ
 ภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือ
 บอกกล่าวนั้น

๗.๓ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔
 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๗.๓.๑ ให้ผู้จะซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระ
 ไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละต่อปี(อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณี
 ที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๗.๑) และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

๗.๓.๒ ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๗.๓.๑ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

๗.๓.๓ ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (โดยถือเอาอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ) แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

ข้อ ๘. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

๘.๑ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุด

๘.๒ ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้นผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๙. คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

-๖-

ข้อ ๑๐. เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

๑๐.๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นนิติบุคคล) และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขายจำนวน แผ่น

๑๐.๒ สำเนาโฉนดที่ดิน

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

๑๐.๔ แผนผังอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด

๑๐.๕ รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินบุคคล ทรัพย์สินกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความ และภาพโฆษณา

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา(ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อผู้จะขาย
()

ลงชื่อผู้จะซื้อ
()

ลงชื่อพยาน
()

ลงชื่อพยาน
()



(อ.ช.๒๓)

สัญญาซื้อขายห้องชุด

ตำแหน่งที่ดิน

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ อาคารเลขที่
 ตำบล ชื่ออาคารชุด
 อำเภอ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่
 จังหวัด เนื้อที่ประมาณ ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

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

สัญญา บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { } { } ผู้ซื้อ อายุ { } ปี
 { }

สัญญา บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ ตกลง ห้องชุด ตามที่กล่าว
 ข้างบนนี้แก่

เป็นเงิน บาท (.....)

ข้อ ๒. ผู้ ตกลง ห้องชุด ตามที่กล่าว

ในข้อ ๑. จาก

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

-๒-

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

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็น ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัดหนึ่งฉบับ
ผู้ ถือไว้หนึ่งฉบับ ผู้ ถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้ สำหรับ)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้า
พนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

()

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน)

()

(ลงชื่อ)

พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๓/๘/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๓ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติในหมวด ๖ / ๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกคำสั่งไว้ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๓/๘/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๓

(๒) แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๑ อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเขตกรุงเทพมหานคร สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๒ ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตจังหวัด สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗/ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและใบแทน รวมทั้งการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุด ในสาระสำคัญ การรับคำขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การรับคำขอและการจดทะเบียนข้อบังคับรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๒๔ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และการรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ ๔ กรณีอาคารชุดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่อาคารชุดมีพื้นที่มากกว่ามีอำนาจตาม ข้อ ๓.

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

(๑) ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

(ก) ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(ข) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ค) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ ๖ และนายช่างรังวัด ระดับ ๖ หรือเทียบเท่าขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ง) นักวิชาการที่ดิน ระดับ ๔ หรือเทียบเท่าขึ้นไป

(๒) ในเขตท้องที่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร

(ก) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา หรือ เจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ข) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ ๖ และนายช่างรังวัด ระดับ ๖ หรือเทียบเท่าขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ค) นักวิชาการที่ดิน ระดับ ๔ หรือเทียบเท่าขึ้นไป

ข้อ ๖ ในกรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามคำสั่งนี้ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาด

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

สิทธิชัย ไควสุรัตน์

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

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

ข้อ ๑ บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบท้ายประกาศนี้

ข้อ ๒ ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติการในเขตกรุงเทพมหานคร

ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติการในเขตจังหวัด

ข้อ ๓ รูปถ่ายที่ติดบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้รูปถ่ายครึ่งตัวที่ถ่ายไว้ไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอมีบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ขนาด ๓ X ๔ เซนติเมตร หน้าตรง ไม่สวมหมวกและแว่นตาสีเข้ม แต่งเครื่องแบบข้าราชการ

ข้อ ๔ บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้ได้สี่ปีนับแต่วันที่ออกบัตร

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

สิทธิชัย โคสุรัตน์

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอนพิเศษ ๑๔๐ ง วันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๑)

แบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่
ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

(ด้านหน้า)

๖ ซม.

 บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ วันออกบัตร / / บัตรหมดอายุ / /
--

๙.๕ ซม.

(ด้านหลัง)

๖ ซม.

รูปถ่าย ขนาด ๓ x ๔ ซม.	เลขที่ ชื่อ เลขประจำตัวประชาชน ตำแหน่ง สังกัด เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
	ลายมือชื่อผู้ถือบัตร ตำแหน่ง

๙.๕ ซม.

หมายเหตุ ให้มีตราประจำตำแหน่ง ประทับที่มุมล่างด้านขวาของรูป



กฎกระทรวง
ออกตามความใน
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒



กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ มาตรา ๘ มาตรา ๒๑ วรรคสาม และ
มาตรา ๓๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๖ (๓/
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัด
สิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และ
มาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจ
ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

- (๑) กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒

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

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

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

ส่วนที่ ๑

การขอจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๒ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๓ คำขอตามข้อ ๒ ให้ยื่นพร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐ หรือ ๑ : ๕๐๐ หรือตามความเหมาะสม รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง

(๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูงและเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

(๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุด ทรัพย์สินบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๖ (๓)

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๗) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๘) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ

(๙) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร แล้วแต่กรณี

ส่วนที่ ๒

การประกาศคำขอจดทะเบียนและการแจ้งเจ้าหน้าที่

ข้อ ๔ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งบุริมสิทธิอันได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดโดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแห่งละหนึ่งฉบับ

(๒) มีหนังสือแจ้งพร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศไปให้เจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารนั้นมาแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ข้อ ๕ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเจ้าหน้าที่จำนองได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น พร้อมทั้งจำนวนเงินที่เจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด ในการนี้ ให้บันทึกคำชี้แจงและคำยินยอมหรือไม่ยินยอมของเจ้าหนี้และให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

(๒) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นและบันทึกคำชี้แจงให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้

(๓) ถ้าเจ้าหนี้จำนองและเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอ

ส่วนที่ ๓

การรับและไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๖ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๕ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่เจ้าหนี้จำนอง ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่ยินยอมให้จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด หรือไม่มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบโดยไม่ชักช้า

(๒) ในกรณีที่เจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบเพื่อให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการให้ที่ดินและอาคารนั้นปราศจากภาระผูกพันภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบโดยไม่ชักช้า

ข้อ ๓ ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากการผูกพันใด ๆ นอกจากการจำนองซึ่งเข้าหลักเกณฑ์ตาม (๒) และต้องมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๒) ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดการจำนอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว

(๓) ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ อาคารนั้นต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางได้

ข้อ ๔ การจดทะเบียนอาคารชุด ให้บันทึกสาระสำคัญต่าง ๆ ลงไว้ในทะเบียนอาคารชุดแล้วออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

หมวด ๒

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ส่วนที่ ๑

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๙ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๐ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ได้จดทะเบียนแล้วนั้น โดยอาศัยหลักฐานจากแผนผังอาคารชุดและรายละเอียดอื่น ๆ ที่ยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น

(๒) ในกรณีที่มีการจำนองติดอยู่ ให้จัดแจ้งการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนโดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

ส่วนที่ ๒

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๑๑ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช. ๒ ทำยกกฎกระทรวงนี้ โดยให้มีคำว่า “ใบแทน” พิมพ์ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าเหนือตราครุฑ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม และรายการจดทะเบียน (ถ้ามี) ด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราไว้วัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม หรือรายการจดทะเบียนรายการสุดท้าย แล้วแต่กรณี

สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว” พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๑๒ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย ให้เจ้าของห้องชุดยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและพยานหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศการขอใบแทนนั้นเป็นเวลาสามสิบวันไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่ และห้องชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านและนำพยานหลักฐานมาแสดงภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศการขอใบแทนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน แล้วส่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านให้ออกใบแทนได้ตามคำขอ

(๒) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุด ถ้าเจ้าของห้องชุดนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด มามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดินที่ตั้งห้องชุด ลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ปรากฏอยู่และสามารถทำการตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ แต่ถ้าขาดสาระสำคัญดังกล่าว ให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเพื่อดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (๑) โดยอนุโลม

(๔) ในกรณีอธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (๑) หรือ (๒) โดยอนุโลม

(๕) ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้ออกใบแทนตามฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๓

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ส่วนที่ ๑

การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๑๓ ผู้ประสงค์จะขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๑๔ คำขอตามข้อ ๑๓ ให้ยื่นพร้อมหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด

(๒) สำเนาข้อบังคับ

(๓) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา ๓๕ และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย

ส่วนที่ ๒

การรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและการขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๑๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าหลักฐานตามข้อ ๑๔ ถูกต้องแล้ว ให้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้ โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับและเก็บคู่มือฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๖ นิติบุคคลอาคารชุดใดประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยสำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้ว ให้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑๕ แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๑๗ บรรดาคำขอจดทะเบียนอาคารชุด คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ยื่นไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๘ แบบคำขอจดทะเบียนอาคารชุด อ.ช. ๑ แบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด อ.ช. ๓ และแบบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด อ.ช. ๔ ทายกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ใช้ต่อไปได้จนกว่าอธิบดีกรมที่ดินจะได้ประกาศกำหนดแบบคำขอใหม่

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

ถาวร เสนเนียม

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๓/ ตอนที่ ๕๖ ก วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๓)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ และรายละเอียดหลายประการให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้กำหนดค่าธรรมเนียม ดังต่อไปนี้

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

(มีความเพิ่มขึ้นเป็น (ก/๑) ของ (๓) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังต่อไปนี้)

(ก/๑) ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุด

เฉพาะในกรณีการโอนห้องชุด

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่

ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์

ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ข) ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุดเฉพาะในกรณี

ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเห็นชอบ

จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอน ให้เรียก

ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ

กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม

ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ค) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้

เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน

หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมิน

ทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา

ประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ร้อยละ ๐.๕

(ง) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ

คิดตามราคาที่ดินจำนองหรือบุริมสิทธิ

ที่จดทะเบียน ร้อยละ ๑

(มีความเพิ่มขึ้นเป็น (ง/๑) ของ (๗) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังต่อไปนี้)

(ง/๑) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ

เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิ

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่

ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

คิดตามราคาที่ยื่นหรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

((๑) ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่า

ตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือ

ทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๑

ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า

เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี

เศษของร้อยละตาม (ก) (ข) (ค) (ง) และ (จ) ให้คิด

เป็นหนึ่งร้อยละ)

(ความใน (จ) ของ (๗) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

(จ) ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่า

ตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า

หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๑

ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า

เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี

(มีความเพิ่มขึ้นเป็น (จ/๑) ของ (๓) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังต่อไปนี้)

(จ/๑) ค่าจดทะเบียนการเช่า

เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิการเช่า
จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่
ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
คิดตามค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า
หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๐.๐๑
แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท
ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า
เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี

- (ฉ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์
ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
- (ช) ค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง
ห้องชุด เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อน
ค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ
หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

(๛) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

- (ก) ค่าคำขอ ๒๐ บาท
- (ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ
รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสาร
เป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่
เป็นผู้คัดหรือสำเนา หน้าละ ๑๐ บาท
- (ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา ฉบับละ ๑๐ บาท
- (ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
- (จ) ค่ารับอายุัดห้องชุด ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท

- | | | |
|---------------------------------------|-----------|---------|
| (จ) ค่ามอบอำนาจ | เรื่องละ | ๕๐ บาท |
| (ข) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน | | |
| ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น | ห้องชุดละ | ๑๐๐ บาท |
| (ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง | | |
| คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น | | |
| หรือสำเนาข้อมูลอื่น | แผ่นละ | ๕๐ บาท |

(มีความเพิ่มขึ้นเป็น ข้อ ๑/๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังต่อไปนี้)

ข้อ ๑/๑ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๑ (๗) ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่งร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท

ข้อ ๒ ให้กำหนดค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

- | | | |
|------------------------------------|-------|--------|
| (๑) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ | รายละ | ๒๐ บาท |
| (๒) ค่าพยานให้แก่พยาน | คนละ | ๒๐ บาท |

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

ถาวร เสนเนียม

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๓)

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



กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (ก/๑) ของ (๓) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนด
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

“(ก/๑) ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุด

เฉพาะในกรณีการโอนห้องชุด

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่

ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์

ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท”

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (ง/๑) ของ (๓) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนด
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

“(ง/๑) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ

เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิ

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่

ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

คิดตามราคาที่ดินจำนองหรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท”

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความใน (จ) ของ (๗) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(จ) ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่า
ตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า
หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๑
ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า
เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี”

ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (จ/๑) ของ (๗) ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

“(จ/๑) ค่าจดทะเบียนการเช่า
เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิการเช่า
จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่
ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
คิดตามค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า
หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๐.๐๑
แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท”
ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า
เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี

ข้อ ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๑/๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

“ข้อ ๑/๑ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๑ (๗) ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่งร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

พลเอก อุนพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๑๑๑ ก วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๙)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้มีกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ตลอดจนสนับสนุนการใช้ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน อันจะช่วยให้มีการระดมทุนในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น ประกอบกับในการบริหารกองทรัสต์จะมีทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนตัวทรัสต์จะต้องเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ทรัสต์รายใหม่เป็นผู้บริหารกองทรัสต์ สมควรกำหนดค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์อันเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการนำทรัสต์มาเป็นเครื่องมือในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุดสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อจัดการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์โดยตรงตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ ๒ กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุด
ประเภทมีทุนทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรม
ในตลาดทุน เฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐
ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ตลอดจนสนับสนุนการใช้ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนเพื่อให้มีการระดมทุนในตลาดทุนมากยิ่งขึ้นสมควรกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นกรณีพิเศษ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์อันเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการนำทรัสต์มาเป็นเครื่องมือในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้





ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๕๔

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเลิกอาคารชุด ตลอดจนการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับอาคารชุด เพื่อให้สอดคล้องกับ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียน อาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อให้ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและ ถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๒) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหาร ราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓
- (๒) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๖
- (๓) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๗
- (๔) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒
- (๕) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๗

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑**การจดทะเบียนอาคารชุด**

ข้อ ๕ เมื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสาร ดังต่อไปนี้

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตรา ส่วน ๑:๑๐๐๐ หรือ ๑:๕๐๐ หรือตามความเหมาะสม รวมทั้งแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง
- (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด
- (๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุดทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๖ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามแบบ อ.ช.๕ ทำระเบียบนี้

(๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ปราศจากการผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๗) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๘) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือ ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคาร ที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับ

(๙) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมาย ว่าด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคาร ที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมาย ว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วย เขตปลอดภัยในราชการทหารแล้วแต่กรณี

(๑๐) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้น ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๖ การรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้ปฏิบัติดังนี้

๖.๑ ตรวจสอบหลักฐานที่ผู้ยื่นคำขอได้ยื่นพร้อมกับคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๕ หรือไม่

(๑) ถ้าหลักฐานครบถ้วนให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) กับลงบัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๖ ทำระเบียบนี้ แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) แห่ง กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่มือบันทึกไว้หลังคำขอพร้อมทั้งออกใบรับโฉนดที่ดินและเรื่องการขอ จดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอไว้เป็นหลักฐานตามแบบ ท.ด.๕๓

(๒) ถ้าหลักฐานไม่ครบให้แนะนำผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอ ลังไม่รับคำขอเพื่อให้ผู้ยื่นคำขอใช้สิทธิอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

๖.๒ เมื่อรับคำขอแล้วให้เสนอเรื่องรวบรวมการขอจดทะเบียนอาคารชุดให้เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก เพื่อพิจารณาอนุญาตให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา ๖๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นคณะกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คน ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ในฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดอย่างน้อยฝ่ายละ ๑ คน ร่วมกันไปตรวจสอบสภาพที่ดิน และอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้ผู้ยื่นคำขออำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๓/ การไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๖๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้รับมอบหมายตามข้อ ๖.๒ ตรวจสอบ ดังนี้

(๑) อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินที่ผู้ยื่นคำขอยื่น และมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตรงตามที่ระบุไว้ในแผนผัง

(๒) ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางตรงกับหลักฐานที่ยื่นเพียงใด

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

(๔) อาคารนั้นสามารถแยกทรัพย์สินกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

(๕) ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ให้ตรวจสอบด้วยว่า ได้มีการจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

เมื่อได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ผู้ตรวจสอบบันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่ามีรายการใดไม่ถูกต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้แจ้งผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

การออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อผู้เกี่ยวข้องด้วย

ข้อ ๘ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งบุริมสิทธิอันได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ปิดประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๗ ท้ายระเบียบนี้ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแห่งละหนึ่งฉบับ การส่งประกาศดังกล่าวให้ใช้แบบ อ.ช.๒๕ ท้ายระเบียบนี้

(๒) มีหนังสือแจ้งเจ้าหนี้ตามแบบ อ.ช.๘ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศตาม (๑) ให้เจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้อำนาจสิทธิเหนือที่ดินและอาคารนั้นมาแจ้ง พร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

การส่งหนังสือแจ้งและประกาศให้เจ้าหนี้ดังกล่าว ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือจะมอบให้บุคคลอื่นที่เชื่อถือได้นำไปส่งก็ได้

ข้อ ๙ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่มิมีหนี้จำนอง ถ้าเจ้าหนี้จำนองมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเกี่ยวกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น พร้อมทั้งจำนวนเงินที่เจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง แล้วบันทึกคำชี้แจงและคำยินยอมหรือไม่ยินยอมของเจ้าหนี้ และให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่ยินยอมให้จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอว่า “ครบกำหนดสามสิบวันแล้ว เจ้าหนี้จำนองมิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้” และลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

(๒) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น และบันทึกคำชี้แจงให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้

(๓) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอว่า “ครบกำหนดสามสิบวันแล้ว เจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้” และลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) ในกรณีที่มีเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารไม่ว่าเจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้หรือไม่ก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบ และให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการเพื่อให้ที่ดินและอาคารนั้นปราศจากภาระผูกพันภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๑๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สมควรรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ ก็ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอมาชำระเงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียน อาคารชุดตาม ข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ หรือจะมอบให้ผู้ใดนำเงินมาชำระแทนก็ได้

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

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

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

สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ให้จัดทำแยกเป็นรายอาคารชุด

ข้อ ๑๑ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ให้จัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.๑๑ ท้ายระเบียบนี้ แล้วส่งไปยังสำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศ (อ.ช.๑๑) และสำเนาทะเบียนสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ไปยังกรมที่ดินอย่างละหนึ่งฉบับด้วย

(๒) ในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินให้จัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒” และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับ เสร็จแล้วให้เก็บโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินรวมไว้ในเรื่องรวมการจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ ให้มีหนังสือแจ้งเหตุผลการสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปยังผู้ยื่นคำขอโดยไม่ชักช้า ในหนังสือแจ้งให้ระบุไปด้วยว่า หากผู้ยื่นคำขอประสงค์จะอุทธรณ์ให้อุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้ยื่นหนังสืออุทธรณ์ผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหนังสืออุทธรณ์แล้ว ให้ส่งหนังสืออุทธรณ์และเรื่องรวมการขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลที่ไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปยังกรมที่ดิน ตามขั้นตอนของระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงานสารบรรณภายในกำหนดสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ เพื่อพิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำวินิจฉัยอย่างไร ให้ดำเนินการไปตามนั้น แล้วแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบ ในกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ ให้แจ้งผู้ขอให้ทราบถึงสิทธิในการยื่นฟ้องต่อศาลปกครองด้วย

หมวด ๒

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๑๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้วนั้น โดยพิจารณาจากหลักฐานแผนผังอาคารที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบกับผลการตรวจสอบของคณะกรรมการตามข้อ ๖.๒ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ข.๒ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้ทำเป็นคู่ฉบับรวม ๒ ฉบับ ฉบับหนึ่งมอบให้เจ้าของห้องชุด อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่จะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ข้อ ๑๔ การสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑๔.๑ การคำนวณเนื้อที่ ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว ตามข้อ ๓/ แห่งระเบียบนี้ และให้คิดเฉพาะพื้นที่เป็นทรัพย์สินบุคคลโดยทรัพย์สินบุคคล ส่วนที่เกี่ยวกับผนังและความสูงของห้องชุดให้ถือหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน ถือเป็นทรัพย์สินบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น ให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

(๒) ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์สินกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนเป็นทรัพย์สินบุคคลของห้องชุดนั้น ให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

(๓) ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่องล้าไปในอากาศซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหาย ต่อตัวอาคารชุดเป็นทรัพย์สินกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด

(๔) ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้เป็นไปตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๕) กรณีที่ห้องชุดมีหลายระดับ (ชั้น) และมีช่องบันไดจากชั้นล่างสู่ชั้นบนในห้องชุด ให้นำคำนวณพื้นที่ช่องบันไดรวมเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดชั้นบนด้วย เสมือนไม่มีช่องบันได

๑๔.๒ การเขียนแผนผังและเนื้อที่

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

(๒) จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม ๒ ตำแหน่ง

(๓) มาตราส่วนแผนผังทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม

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

ข้อ ๑๖ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของห้องชุดโดยให้ประทับตราประจำต่อหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่รอยต่อฉบับละครึ่งดวงทุกแผ่น

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

ข้อ ๑๓ การเก็บรักษาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เก็บใส่แฟ้มเป็นรายอาคารชุดเรียงลำดับเลขที่ห้องชุดของอาคารแต่ละหลัง ตามลำดับการจัดทะเบียนอาคารชุด ที่สันแฟ้มให้เขียนตามลำดับ ดังนี้

ชื่ออาคารชุด.....

ทะเบียนอาคารชุด เลขที่.....

อาคารหลังที่.....

ห้องชุดเลขที่.....ถึง.....

ข้อ ๑๔ การจัดเก็บสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ให้จัดเก็บแยกจากหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามข้อ ๑๓ โดยจัดเก็บตามลำดับการจัดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๑๕ เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้นำเอกสารและแบบพิมพ์ที่เกี่ยวข้องจัดลงในแฟ้มสารบบ ก.ท.ด.๑๐ โดยด้านหน้า ก.ท.ด.๑๐ ให้เขียนข้อความให้ปรากฏ

ชื่ออาคารชุด.....

อาคารหลังที่.....

ห้องชุดเลขที่.....

การจัดเก็บสารบบห้องชุดให้อนุโลมตามแบบการจัดเก็บสารบบโฉนดที่ดิน

เอกสารเรื่องราวการจัดทะเบียนอาคารชุด ให้จัดเก็บแยกต่างหากเป็นการเฉพาะเพื่อรวบรวมความเป็นมาของอาคารชุดนั้น โดยเรียงตามลำดับการจัดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๒๐ เมื่อปรากฏว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจัดแจ้งรายการในสารบัญจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๑ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๒ การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

หมวด ๓

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๒๓ เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์จะขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ให้ผู้กรณียื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.๓ ท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๒๔ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ยื่นคำขอยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)

(๒) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน

(๓) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมหลักฐานการแต่งตั้งให้มีอำนาจทำการแทนในฐานะผู้จัดการและหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้น

ข้อ ๒๕ การรับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ปฏิบัติดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๔ หรือไม่

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

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

ข้อ ๒๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ถูกต้อง และอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ และผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้ามก็ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑ (๓) และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง กำหนด

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) พร้อมทั้งบันทึกสาระสำคัญลงไว้ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) เสร็จแล้วให้บันทึกการจดทะเบียนในบัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๖) และบันทึกในสำเนาข้อบังคับด้วยว่า “ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ เก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นหลักฐานด้วยว่า “ข้าพเจ้าทราบแล้วว่า ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้าพเจ้าในฐานะผู้จัดการมีหน้าที่ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมโดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่ได้จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว หากฝ่าฝืนมีโทษตามนัยมาตรา ๖๙ คือต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๕,๐๐๐ บาท”

ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๑๒ และ อ.ช.๑๓ ทำระเบียบนี้

ข้อ ๒๓/ เมื่อได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบ อ.ช.๑๔ ทำระเบียบนี้ส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา

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

(๓)ให้นำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปเก็บรวมไว้ในแฟ้มเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดตาม ข้อ ๑๙ วรรคท้าย

หมวด ๔ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๒๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๔ ทำระเบียนนี้

ข้อ ๒๙ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้ผู้ขอยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

- (๑) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่
- (๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย
 - หนังสือนัดประชุม
 - ระเบียบวาระการประชุม
 - รายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
 - ลายมือชื่อของผู้เข้าร่วมประชุม
 - หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๓๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๙ หรือไม่

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

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

ข้อ ๓๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่ไม่ขัดต่อกฎหมาย การเรียกประชุมและวิธีการประชุม ตลอดจนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ขอยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ตามข้อ ๑ (๕) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) ในรายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมทั้งบันทึกไว้ในใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (ท้าย อ.ช.๔) ได้ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่รายการสุดท้ายด้วยว่า “ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

☐ สามัญ ☐ วิสามัญ ครั้งแรก เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ด้วยคะแนนเสียงจำนวน.....

ใน.....เป็นไปตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ได้จดทะเบียน

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ

พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

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

หมวด ๕

การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๒ การขอจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๙ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียนวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้ยื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)
- สัญญาจ้างเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี)

ข้อ ๓๓ การรับคำขอจดทะเบียนผู้จัดการให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๒ หรือไม่

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

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

ข้อ ๓๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุมวิธีการประชุมและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียนผู้จัดการ ตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนผู้จัดการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ทำระเบียบนี้ ประเภท “เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” โดยให้บันทึกชื่อผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่งและผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้นด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากพ้นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

หมวด ๖

การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๕ การขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารดังต่อไปนี้

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

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

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

ข้อ ๓๖ การรับคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้
ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๕ หรือไม่

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

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

ข้อ ๓๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งไม่มีลักษณะต้องห้าม และเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว ให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการ/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ท้ายระเบียบนี้ ประเภท “แต่งตั้งกรรมการ” โดยให้บันทึกรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งให้ปรากฏในรายการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ มาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๔ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๓ ท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๓๕ ในการยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงกรรมการให้ผู้ขอยื่นคำขอพร้อมหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมาตรา ๓๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- บันทึกรายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๔๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๙ หรือไม่

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

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

ข้อ ๔๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้มีสิทธิเป็นกรรมการ และไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนของทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ประเภท “เปลี่ยนแปลงกรรมการ” โดยให้บันทึกชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งและกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงกรรมการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้น แล้วให้ขีดฆ่าชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งด้วยหมึกสีแดง พร้อมทั้งบันทึกในช่องหมายเหตุให้ทราบถึงสาเหตุของการพ้นจากตำแหน่ง สำหรับรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้บันทึกในช่องหมายเหตุว่า แทนลำดับที่.....

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ มาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาถึงความดำเนินคดีต่อพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

หมวด ๓

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

ข้อ ๔๒ ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกโดยบทบัญญัติดังกล่าว รวมถึงระเบียบและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาใช้บังคับโดยอนุโลม สำหรับแบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนต่าง ๆ ให้ใช้ตามแบบท้ายระเบียบ ดังนี้

(๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในห้องชุด ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๕

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

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

(๔) คำขอต่าง ๆ ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๗

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

(๖) ประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๗

(๗) หนังสือนำส่งประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๘

(๘) กรณีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับห้องชุดซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้อนุโลมตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกสำหรับบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๙

(๙) เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดได้แล้ว ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของผู้คนต่างตัวของอาคารชุดนั้นตามแบบที่กำหนดไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของผู้คนต่างตัว

ข้อ ๔๓ ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจบัญชีอัยการตรวจสิ่งสำคัญเกี่ยวกับห้องชุดเช่นเดียวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

ข้อ ๔๔ ในกรณีที่เป็นกรจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อื่นเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุสุดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการ ตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาแสดง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการตามมาตรา ๓๘ (๒) กับหลักฐานที่เคยให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๘

การเลิกอาคารชุด

ข้อ ๔๕ ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ประสงค์จะขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (อ.ช.๑๙) พร้อมทั้งแนบหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ข้อ ๔๖ การรับคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตาม ข้อ ๔๕ ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

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

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

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

(๑) สำเนาบันทนาการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้น

(๒) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

(๓) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) (ฉบับผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด)

(๔) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๓) (ฉบับผู้ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด)

ข้อ ๔๙ การรับคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ ๔๘ ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับข้อ ๔๖ โดยอนุโลม สำหรับการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้จดทะเบียนโดยบันทึกด้วยหมึกแดงไว้ใต้รายการการเลิกอาคารชุดรายนั้นในทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) ว่า “อาคารชุดนี้เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” หรือ “อาคารชุดนี้เสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๕๑ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

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

ข้อ ๕๐ เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ ๔๙ หรือ ๔๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) จัดทำประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๑๘ ท้ายระเบียบนี้แล้วส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา

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

(๓) เมื่อได้หมายเหตุการยกเลิกไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองฉบับ หรือฉบับเดียว ตาม (๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ต่อไปดังนี้

ก. จัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินของอาคารชุดนั้นว่า

“รายชื่อเจ้าของที่ดินผู้มีกรรมสิทธิ์ในขณะที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ คือ

๑.....ถือจำนวน.....ส่วน

๒.....ถือจำนวน.....ส่วน

๓.....ถือจำนวน.....ส่วน

ฯลฯ

รวม.....ส่วน”

รายชื่อเจ้าของที่ดินให้ลงไว้ในช่องผู้รับสัญญาเรียงลำดับตามเลขที่ห้องชุด จากนั้นอย่าไปหาห้องชุดใดมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนให้ใส่ชื่อในลำดับนั้นให้ครบทุกคน

ข. ถ้ามีรายการจดทะเบียนการระงับฟ้องปรากฏอยู่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใด ให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทนั้น ๆ (ยกเว้นประเภทสิทธิอาศัย) จัดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายชื่อของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

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

ง. การจัดแจ้งและการหมายเหตุตาม ก. ข. และ ค. ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

(๔) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ได้หมายเหตุการยกเลิกแล้วและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือเอกสารเรื่องการระงับฟ้องที่มีอยู่และได้ยกรายการจดทะเบียนจัดแจ้งในโฉนดที่ดินแล้วนั้น ให้เก็บรวมไว้ในสารบบของที่ดินแปลงนั้น ส่วนเอกสารอื่น ๆ ให้แยกเก็บไว้ในสารบบห้องชุด

(๕) ในกรณีที่มีชื่อบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

(๖) กรณีโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดมีรายการจดทะเบียนติดจำนองอยู่ หากตรวจสอบแล้วหนี้จำนองดังกล่าวมีการชำระครบถ้วนหรือหมดภาระหนี้จำนองแล้ว ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวว่า “การจำนองระงับสิ้นไป โดย.....แล้ว” ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๗) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเลิกอาคารชุดในเอกสารที่เกี่ยวข้อง และลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๙

เบ็ดเตล็ด

การรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

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

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

การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๕๓ การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๓/ทำยระเบียบนี้ พร้อมหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) และให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอ ตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

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

การทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๓๘ (๒)

ข้อ ๕๕ ให้กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้แต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๓/ทำยระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานการได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอ ตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วให้นำรายชื่อดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) พร้อมทั้งนำไปหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑)

๑๕๔ ๑๑๙ ปี กรมที่ดิน

เมื่อได้รับแจ้งการพ้นจากหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุดเมื่อใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าชื่อกรรมการพร้อมหมายเหตุการพ้นจาก
หน้าที่ของกรรมการดังกล่าว ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔)
ในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลง
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๔ ตอนพิเศษ ๑๓๓ ง วันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๔)

ตัวอย่าง

แผ่นที่ ๒

การจดทะเบียนในสารบัญของโฉนดที่ดินกรณีเลิกอาคารชุด ตามข้อ ๕๐ (๓)

ที่ดินระวาง.....

เลขที่ดิน.....

หน้าสำรวจ.....

สารบัญจดทะเบียน

วัน จดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้ สัญญา	ผู้รับ สัญญา	จำนวนที่ดิน ตามสัญญา			จำนวนที่ดิน คงเหลือ			โฉนดที่ดิน ใหม่เลขที่	เจ้าพนักงาน ที่ดิน ลงชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๔	เช่าเฉพาะ ส่วน (ติดการเช่า)	๑ นาย ก. ๒ นาย ข. ๓ นาย ค. ๔ นาย ง. ๕ นาย จ. นาย ฉ. ๖ นาย บ.	บริษัทซี	-	๒	-	-	-	-		เทพ ยินดี (นายเทพ ยินดี) ๑ ธ.ค. ๕๔
๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๔	ขายฝาก เฉพาะส่วน (มีกำหนด หนึ่งปี)	๑ นาย ก. ๒ นาย ข. ๓ นาย ค. ๔ นาย ง. ๕ นาย จ. นาย ฉ. ๖ นาย บ.	๑ นาย ข. ๒ นาย ข. ๓ นาย ค. ๔ นาย ง. ๕ นาย จ. นาย ฉ. ๖ นาย บ.	-	๒	-	-	-	-		เทพ ยินดี (นายเทพ ยินดี) ๑ ธ.ค. ๕๔
	“ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒”										
			นายเทพ ยินดี ๑ ธันวาคม ๒๕๕๔								



**ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่
พ.ศ. ๒๕๕๕**

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๔ และมาตรา ๒๕ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ และมาตรา ๒๓ กำหนดให้กรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๒๑ และข้อ ๒๒ กำหนดให้การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่เป็นไปในแนวทางเดียวกันอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

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

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

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัด หรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

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

สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว” พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๖ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย ให้เจ้าของห้องชุดยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พร้อมด้วยพยานหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับกรณีสูญหายอันเนื่องมาจากการกระทำผิดทางอาญา เช่น ถูกลักขโมยให้นำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบคำขอด้วย กรณีเป็นพยานบุคคลผู้ขอต้องนำบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรอง ซึ่งบุคคลนั้นไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ

โดยให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคล ให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอเช่าซื้อและผู้ขอเป็นเจ้าของห้องชุดจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เว้นแต่กรณีที่พยานพร้อมที่จะให้ถ้อยคำยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการสูญหายของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ๆ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไปตามที่พยานยืนยันได้ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศการขอออกใบแทนนั้นเป็นเวลาสามสิบวันไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่ และห้องชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านและนำพยานหลักฐานมาแสดงภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศการขอออกใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้คัดค้าน ให้ออกใบแทนตามคำขอได้

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

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

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

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

ในกรณีที่มิได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาตาม (๓) (๔) และ (๕) ให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย

หมวด ๒

การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่

ข้อ ๓/ เมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกเหตุผลการสูญหายหรือชำรุดดังกล่าวไว้โดยชัดเจน เฉพาะกรณีสูญหายให้พนักงานเจ้าหน้าที่แต่งตั้งกรรมการสืบสวนสอบสวน หาตัวผู้รับผิดชอบ และหาสาเหตุที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหายไปเสียก่อนที่จะดำเนินการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ด้วย

ข้อ ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาเพื่อพิจารณาและสั่งดำเนินการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ คือฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ฉบับหนึ่ง และฉบับเจ้าของห้องชุดฉบับหนึ่ง โดยไม่ต้องให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๕ การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ทั้งสองฉบับตามข้อ ๔ ให้จัดทำโดยอาศัยหลักฐานเดิม โดยไม่ต้องไปทำการรังวัดห้องชุด และให้นำความในหมวด ๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่ไม่ต้องประกาศและให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๒๓/ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

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

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

ข้อ ๑๒ เมื่อได้จัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่แล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือฉบับเจ้าของห้องชุดที่สูญหายคืนมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุตามข้อ ๑๐ แล้วเก็บไว้ในสารบบเช่นเดียวกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

บุญเชิด คิตเห็น

(นายบุญเชิด คิตเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด
หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน

พ.ศ. ๒๕๕๕

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

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๒) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

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

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

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

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ได้แก่ อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดิน ที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัด ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย

ข้อ ๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ พิจารณาเห็นสมควรว่าจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว ให้สั่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน โดยการแจ้งให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสีย ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบห้องชุดนั้น ในกรณีที่ไม้อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ

หรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่ และห้องชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้ถือว่า ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง ถ้าผู้มีส่วนได้เสีย ไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน แต่หากผู้มีส่วนได้เสียได้คัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้รับคำคัดค้านแล้ว ให้รายงานพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ไปตามกรณี พร้อมทั้งรายงานให้ทราบด้วยว่า สามารถเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ ๓/ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ได้รับคำคัดค้าน หรือในกรณีที่ไม่มี การคัดค้าน เมื่อพ้นกำหนดให้พิจารณาและสั่งการโดยด่วน เมื่อเห็นสมควรให้เพิกถอนหรือแก้ไข ก็ให้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วแต่กรณี หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการได้ ให้สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๖ (๕) ส่วนเอกสารอื่นให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏถึงเหตุที่ไม่ได้เอกสารนั้นมา และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ที่ยึดถือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมนั้นทราบ

ในการออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ต้องแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และแจ้งสิทธิอุทธรณ์และสิทธิฟ้องคดีตามกฎหมาย

ข้อ ๔ วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีการเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบนด้านหน้าของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน แล้วเขียนด้วยอักษรสีแดงว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (หรือรายการจดทะเบียน

หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน) นี้ ได้เพิกถอนตามคำสั่ง (ระบุตำแหน่งของผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่งตั้งให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว) ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) กรณีการแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้ชี้ขาดตอนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออก แล้วตกเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่ง (ระบุตำแหน่งของผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่งตั้งให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว) ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ สำหรับการแก้ไขแผนผังของห้องชุดในคำสั่งแก้ไขจะต้องระบุรายละเอียดของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดข้อเท็จจริงการแก้ไขจำนวนเนื้อที่จากเดิมเท่าไร แก้เป็นเท่าไร และแก้ไขแผนผังห้องชุดอย่างไร ให้ชัดเจน กรณีใช้ใบต่อรูปแผนผังห้องชุด ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในแผนผังเดิมว่า “ห้องชุดนี้ใช้รูปแผนผังในใบต่อ” และไม่ต้องขีดฆ่ารูปแผนผังเดิมแต่อย่างใด

การหมายเหตุตาม (๑) หรือ (๒) ให้ดำเนินการทุกหน้าทุกแผ่นของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน

ข้อ ๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ ๘ แล้ว ให้ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีการเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสาร ให้เก็บหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับห้องชุดนั้น แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกัน และสอบสวนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาเสนอความเห็นเกี่ยวกับผู้ต้องรับผิดชอบ

ข้อ ๑๐ ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด โดยมีหลักฐานชัดเจน และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องได้ โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๑ ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อศาลแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด หรือผู้มีส่วนได้เสียได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนจากผู้ยึดถือไว้ และให้ดำเนินการดังนี้

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

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

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

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

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

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

บุญเชิด คิตเห็น

(นายบุญเชิด คิตเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน



(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๑๓/๑๔๔

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หนังสือมอบอำนาจสำหรับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด (อ.ช. ๒๑)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือมอบอำนาจ (อ.ช. ๒๑) สำหรับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

กรมที่ดินขอส่งแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจ (อ.ช. ๒๑) สำหรับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด เรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ เพื่อใช้เป็นแบบพิมพ์ในราชการต่อไป

อนึ่ง หากจังหวัดมีความประสงค์จะเบิกแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจ (อ.ช. ๒๑) สำหรับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ก็ขอให้จังหวัดเบิกแบบพิมพ์ดังกล่าวได้ที่ กองพัสดุ กรมที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชัยชัย วิจักขณะ

(ชัยชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

โทรสาร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

๑๗๒ ๑๑๙ ปี กรมที่ดิน

ด่วนที่สุด

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓/ว. ๑๓/๓๐๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศกระทรวงมหาดไทยและคำสั่งกระทรวงมหาดไทย จำนวน ๓ ฉบับ

ด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ ๑๒๕ ตอนที่ ๔๔ ก ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑ มีผลบังคับใช้ในวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ โดยมาตรา ๖/๒ กำหนดให้สัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อและผู้ซื้อต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด นอกจากนั้นยังได้เพิ่มเติมบทบัญญัติขึ้นใหม่ในหมวด ๖/๑ เรื่อง พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ และมาตรา ๖๐/๒ กำหนดว่า ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง และบัตรประจำตัวเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

กรมที่ดินจึงขอส่งประกาศกระทรวงมหาดไทยและคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนี้

๑. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมด้วยแบบสัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ช. ๒๒) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. ๒๓)

๒. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

สำหรับสัญญาซื้อขายห้องชุดตามแบบ อ.ช. ๒๓ ให้ใช้สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อเท่านั้น ส่วนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างผู้ขาย (ซึ่งมิใช่ผู้ประกอบการ)และผู้ซื้อ ให้ใช้แบบสัญญาเดิมตามแบบ อ.ช. ๑๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

อนึ่ง สำหรับแบบพิมพ์สัญญาซื้อขายห้องชุดตามแบบ อ.ช. ๒๓ และแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ขอให้จังหวัดติดต่อเบิกแบบพิมพ์ดังกล่าวได้ที่กองพัสดุ กรมที่ดิน ส่วนสัญญาจะซื้อขายห้องชุดตามแบบ อ.ช. ๒๒ สามารถดาวน์โหลดได้จาก Website ของกรมที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๔๐ โทรสาร. ๐-๒๖๒๒-๐๕๑๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๒๓๑๒๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๑๓/๓๐๑ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมด้วยแบบสัญญาจะซื้อจะขาย ห้องชุด (อ.ข. ๒๒) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ข. ๒๓) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบ บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๔/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

เนื่องจากขณะนี้กฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อยู่ระหว่างดำเนินการ ซึ่งในช่วงเวลาที่กฎกระทรวง ยังไม่ออกมาใช้บังคับนี้ อาจมีกรณีที่เป็นปัญหาในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น เพื่อให้การ ดำเนินการเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุดดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอชี้แจงแนวทางปฏิบัติและขอความร่วมมือเพิ่มเติม ดังนี้

๑. การพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแผนผังอาคารชุด ซึ่งต้องแสดงเส้นทางเข้าออกของอาคารชุดสู่ทางสาธารณประโยชน์ด้วย และผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดต้อง ยื่นร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไป ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖ (๒) และ (๖)

ในกรณีอาคารชุดใดจัดให้มีพื้นที่เพื่อประกอบการค้า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบ ระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าว โดยต้องจัดระบบการเข้าออกไว้เป็นการเฉพาะไม่ให้เป็นการรบกวน ความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๓/๑

๒. การกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุด แต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

การกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมดังกล่าว ไม่ใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางของอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนอยู่ก่อนหรือ ในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับ

๓. กรณีผู้มีการมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อ ห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อื่นเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงด้วย

๔. สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้ซื้อห้องชุด ต้องทำตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. ๒๒)

สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้ซื้อห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำตามแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. ๒๓)

สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างเจ้าของห้องชุด (ซึ่งมิใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖) กับผู้ซื้อห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบสัญญาตาม อ.ช. ๑๖ เดิม

๕. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

การที่นิติบุคคลอาคารชุดแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเรื่องใดเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ ให้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมโดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามที่กฎหมายกำหนดแล้วแต่กรณี

๖. กรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนด นิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเงินเพิ่มได้จะต้องมีการกำหนดเรื่องเงินเพิ่มไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

๗. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อเจ้าของร่วมมีมติให้ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งตามมาตรา ๔๙ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา ๓๕/๓ (๖)

๘. การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ก่อนดำเนินการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาว่า การประชุมเจ้าของร่วมเพื่อลงมติดังกล่าวเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ หากเป็นไปตามกฎหมายแล้วก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ โดยดำเนินการดังนี้

การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) รายนั้นว่า “กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้แก่ ๑. ๒. ๓. ฯลฯ โดยได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” หรือกรณีจดทะเบียนเปลี่ยนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) รายนั้นว่า “กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก.....เป็น..... ฯลฯ โดยได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

การจดทะเบียนเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) รายนั้นว่า “ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก.....เป็น..... โดยได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

กรณีเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ โดยมีหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) รายนั้นว่า “ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก.....เป็น.....ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๙. ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ยื่นคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เปลี่ยนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานและจดทะเบียนดังกล่าวแล้ว หากความปรากฏว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ขอจดทะเบียนพ้นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์กล่าวโทษเพื่อดำเนินคดีกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อพนักงานสอบสวนในความผิดฐานฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๗ วรรคห้า และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ซึ่งมีบทกำหนดโทษตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๐. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับ ให้ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้

๑๑. ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการตามมาตรา ๓๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

เมื่อกรรมการผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนดังกล่าวมาดำเนินการใดๆ กับพนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องแสดงหลักฐานรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่มีมติแต่งตั้งให้กรรมการคนดังกล่าวดำรงตำแหน่งในฐานะผู้จัดการตามมาตรา ๓๔ (๒) ด้วยทุกครั้ง โดยไม่ต้องจดทะเบียนการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๑๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๑๓/๙๑ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ว่า อยู่ระหว่างเสนอกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้น ในขณะนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวงเดิม จนกว่ากฎกระทรวงฉบับใหม่จะใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๔๐

โทรสาร ๐-๒๖๒๒-๐๕๑๔

๑๗๖ ๑๑๙ ปี กรมที่ดิน

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๓/๓/ว ๑๓/๓/๙๑

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่กรมที่ดินมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท. ๐๕๑๓/๓/ว ๑๓/๓๐๑ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ.๒๕๕๑ ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมด้วย คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับอาคารชุด นั้น ขณะนี้อยู่ในระหว่างการดำเนินการออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอาคารชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ดังนั้น ในระหว่างที่กฎกระทรวงดังกล่าวยังมิได้ออกมาบังคับใช้ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ จึงต้องเรียกเก็บในอัตราเดิม ตามบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จนกว่ากฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว จะได้ประกาศบังคับใช้จึงจะเรียกเก็บในอัตราใหม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบและถือปฏิบัติ

กรมที่ดิน

๓/ กรกฎาคม ๒๕๕๑

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

โทรสาร ๐-๒๖๒๒-๐๕๑๘

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๒๔๔๔

(สำเนา)

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ มกราคม ๒๕๕๒

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๖๙๓/๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดว่า กรณีมีการนำอาคารหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุด หรืออาคารที่ผู้ขอมาจดทะเบียนอาคารชุดไม่อยู่ในรูปแบบและลักษณะของอาคารชุดทั่วไป ก็ให้ส่งเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไปให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนเพื่อป้องกันความผิดพลาดในการจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาในภายหลังได้ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑ และกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่ง ที่ ๑๙๔/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง “แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒” (๑) ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๓/๔/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๓ เรื่อง “แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒” และ (๒) ข้อ ๓ แต่งตั้งให้เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด ฯลฯ นั้น กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า ที่ดินและอาคารที่นำมาขึ้นจดทะเบียนอาคารชุดไม่มีลักษณะเป็นอาคารชุดและมีคำสั่งไม่รับจดทะเบียน ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดสามารถอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง รัฐมนตรีจะวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีเป็นที่สุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๑๑ หากผู้ขอจดทะเบียนไม่เห็นด้วยกับคำสั่งอุทธรณ์ ก็สามารถใช้อิทธิพลในการฟ้องคดีต่อศาลปกครองตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้ ประกอบกับสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณากรณีผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนำอาคารหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็น ๑ อาคารชุดว่า เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติใดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒ บัญญัติว่า การจดทะเบียนอาคารชุดจะทำได้เฉพาะอาคารหนึ่งอาคารเท่านั้น ยิ่งกว่านั้นกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒ และระเบียบกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด แสดงว่าอาคารชุดอาจประกอบด้วยอาคารหลายอาคารได้ ดังนั้น การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียว หรือโฉนดฉบับเดียวเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดนั้น ย่อมกระทำได้ ตามนัยหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ นร ๐๖๐๑/๑๔๖๖ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๖ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาก่อน ตามนัยหนังสือด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๖๙๓/๔ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๓๕ จะทำให้เกิดความล่าช้าซึ่งผู้ประกอบการและผู้ซื้อห้องชุดอาจได้รับความเสียหายได้ ดังนั้น เพื่อให้ระยะเวลาในการจดทะเบียนอาคารชุดเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และลดขั้นตอนการปฏิบัติราชการตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ หมวด ๕ มาตรา ๒๓ จึงยกเลิกหนังสือตามที่อ้างถึง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ ๐-๒๖๒๒-๓๔๔๐ โทรสาร. ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓/๓/ว ๑๑๖๙๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๔ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง คำแนะนำในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

กรมที่ดินได้รับแจ้งว่า ขณะนี้มีปัญหาข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นจำนวนมาก ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ ซึ่งปัญหาส่วนหนึ่งเกิดจากความไม่เข้าใจในข้อกฎหมายของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

กรมที่ดินจึงขอชี้แจงทำความเข้าใจเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ และการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. ก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ มาตรา ๑๔ วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ไว้ ดังนั้น หากข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดเรื่อง ดอกเบี้ย หรือค่าปรับไว้ และมีข้อพิพาทในส่วนนี้ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวหรือนิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิทางศาลได้ แต่ไม่สามารถนำค่าใช้จ่ายในส่วนที่เป็นดอกเบี้ยและค่าปรับมารวมเป็นยอดหนี้เพื่อปฏิเสธการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔

๒. ส่วนค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ที่เกิดตั้งแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับ (๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๔ วรรคแรก กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง มาตรา ๑๔ วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ นอกจากนี้มาตรา ๑๔/๑ วรรคแรก กำหนดให้ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๔ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ มาตรา ๑๔/๑ วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๔ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ และมาตรา ๑๔/๑ วรรคสาม กำหนดว่า เงินเพิ่ม ตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ดังนั้น หากไม่กำหนดเรื่องเงินเพิ่มไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่สามารถเรียกเก็บเงินเพิ่มได้แต่อย่างใด

อนึ่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๒๙ วรรคสาม กำหนดให้ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว หากผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามนัยมาตรา ๖๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ ทำความเข้าใจกับนิติบุคคลอาคารชุดในท้องที่ทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐
โทรสาร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๑๕๑๖๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี ถนนแจ้งวัฒนะ

เขตหลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐

๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๓

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๒๔๘๘ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๑๐/๐๑๖๙

ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

๒. ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดไว้ตามหนังสือที่อ้างถึง ปรากฏว่าขณะนี้มีผู้ประกอบการหลายรายนำอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่วไป ไป เช่น มีลักษณะคล้ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว มายื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินมีความสนใจในการวิเคราะห์ว่าจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่ นั้น

ขณะนี้กรมที่ดินได้หารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเกี่ยวกับอาคารลักษณะดังกล่าวจะสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้หรือไม่ หรือควรมีลักษณะอย่างไร ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเมื่อกฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบเช่นใด หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารใดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางอันได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่ใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เครื่องอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน หรือสถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุดแล้ว และเจ้าของโครงการได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจจดทะเบียนอาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้ ดังนั้น เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลยพินิจพิจารณาข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีว่า อาคารชุดที่จะนำมาจดทะเบียนนั้นเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ โดยเฉพาะการแยกการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๑๐/๐๑๖๙ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ที่ส่งมาพร้อมนี้

กรมที่ดินจึงขอแสดงความเข้าใจเพื่อประกอบการพิจารณาการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีที่มีการนำอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่วไป หลายๆ อาคารมาจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุด และเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิผู้จะได้มาซึ่งหนังสือแสดงสิทธิห้องชุดลักษณะพิเศษ ดังนี้

๑. ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ให้ความหมายของ “อาคารชุด” ไว้ว่า เป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ดังนั้น อาคารที่สามารถนำมาจดทะเบียนอาคารชุดได้ต้องมีลักษณะของอาคารที่มีส่วนที่เชื่อมโยงทะลุถึงกันและกันได้ การเชื่อมต่อจะมีลักษณะทางเท้า หรือระเบียงเชื่อมต่อกันและใช้สอยร่วมกันได้โดยอิสระ โดยถือว่าส่วนที่เชื่อมโยงกันนั้นต้องเป็นทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดด้วย

๒. เนื่องจากอาคารชุดดังกล่าวมีลักษณะคล้ายคลึงกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งตามกฎหมายมีความแตกต่างในเรื่องสิทธิในการมีกรรมสิทธิ์และภาระของผู้เป็นเจ้าของระหว่างอาคารชุดกับบ้านจัดสรรค่อนข้างมากซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดการเข้าใจผิดของผู้เกี่ยวข้องและเป็นมูลเหตุแห่งการร้องเรียนในภายหลัง ดังนั้น ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายห้องชุดที่มีลักษณะของอาคารเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรือรูปแบบอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับการจัดสรรที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้รับโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ซื้อทราบถึงหลักการในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามที่กฎหมายบัญญัติ รวมถึงข้อดี ข้อเสีย เมื่อเปรียบเทียบกับ การซื้อบ้านจัดสรรโดยปราศตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ที่ส่งมาพร้อมนี้ หากผู้จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดยืนยันจะจดทะเบียนรับโอน ก็ให้บันทึกการรับทราบประกาศกรมที่ดินดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของทุกสำนักงานที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๓-๔

โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๒

๑๘๒ ๑๑๙ ปี กรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ นร ๐๙๐๑/๐๑๖๙

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

เรื่อง ขอรื้อการจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑.๕/ป ๐๐๒
ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

ตามที่กรมที่ดินได้ขอหารือเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวง กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการ และผังเมือง) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) ได้พิจารณาข้อหาดังกล่าว และมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พรทิพย์ จาละ**

(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙

ฝ่ายกฎหมายการค้าและอุตสาหกรรม

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๑๔๐๐ (นางอัญชลีฯ)

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๐๑

www.krisdika.go.th

www.lawreform.go.th

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๓/๓๓/๓๔๑๓๔ ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า ขณะนี้ได้มีผู้ประกอบการหลายรายนำอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่วไป เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว มายื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และจดทะเบียนให้ห้องชุดที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุด ซึ่งอาจทำให้ผู้ซื้อห้องชุดได้กรรมสิทธิ์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลไปทั้งที่ดินและอาคาร ทำให้เกิดปัญหาการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าอาคารดังกล่าวเข้าลักษณะตามความหมายของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ประกอบกับคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้พิจารณากรณีจังหวัดภูเก็ต หรือ เรื่อง บริษัท โอทิวริลลัส จำกัด ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม” ลักษณะเป็นอาคารสูง ๒ ชั้น ๕ อาคาร จำนวน ๑๖ ห้องชุด ประกอบด้วยอาคารเอและอาคารบี ลักษณะเป็นตึกแถว ส่วนอาคาร ซี ดี และอี ลักษณะเป็นบ้านแฝด เห็นว่า การดำเนินการดังกล่าวอาจจะถือว่าเป็นการอาศัยช่องว่างของกฎหมายอาคารชุดในการเลี่ยงบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว โดยการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด อันจะทำให้ผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในอาคารและที่ดินได้ ซึ่งผิดเจตนารมณ์ของกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์เฉพาะในห้องชุดบางส่วนในอาคารชุดเท่านั้น และการยอมให้จดทะเบียนตามกรณีปัญหาดังกล่าวจะทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้เคยพิจารณาให้ความเห็นกรณีการเคหะแห่งชาติขอหารือว่าการนำอาคารหลายอาคารจดทะเบียนเป็นหนึ่งอาคารชุดจะกระทำได้หรือไม่ (เรื่องการจดทะเบียนอาคารหลายอาคารเป็นอาคารชุดหนึ่งอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒) ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นว่า “การจดทะเบียนอาคารชุดโดยมีอาคารหลายอาคารตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวหรือโฉนดฉบับเดียวเป็นหนึ่งอาคารชุดนั้นย่อมกระทำได้” แต่โดยที่ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวมีข้อสังเกตว่าเป็นกรณีของการเคหะแห่งชาติโดยอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดมีลักษณะเป็นการก่อสร้างแบบอาคารที่มีที่อยู่อาศัยหลายร้อยหน่วยในหนึ่งอาคาร ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะของอาคารจึงมีความแตกต่างกับกรณีอาคารชุด “ออกซิเจน คอนโดมิเนียม”

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ความหมายของ “อาคารชุด” ว่าหมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง โดยไม่ได้มีการกำหนดลักษณะหรือรูปแบบของอาคารไว้ ทำให้เกิดปัญหาการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุด เพื่อเป็นการวางแผนทางปฏิบัติแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ และเพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดกับผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ประกอบการอาคารชุด ประชาชนผู้ซื้อห้องชุด ตลอดจนพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมได้ จึงขอหารือลักษณะหรือรูปแบบของอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดว่า

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๐๑๖๔ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแถว หรือบ้านแฝด จะสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้หรือไม่ หรือควรมีลักษณะอย่างไร

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมที่ดิน โดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและกรมโยธาธิการและผังเมือง) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีขึ้นเพื่อบังคับใช้ระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนเองแยกจากกันเป็นสัดส่วน ซึ่งกฎหมายได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุด และการเลิกอาคารชุด โดยมีได้กำหนดลักษณะหรือรูปแบบของอาคารชุดไว้ คงปรากฏเพียงบทนิยาม “อาคารชุด” ในมาตรา ๔^๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวว่า เป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางเท่านั้น เมื่อพิจารณาประกอบกับมาตรา ๖^๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้กำหนดหลักฐานและรายละเอียดสำหรับการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังต่อไปนี้ (๑) โฉนดที่ดิน (๒) แผนผังอาคารชุดฯ (๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางฯ (๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางฯ (๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารชุดที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน (๖) ร่างข้อบังคับของ

^๑ มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ฯลฯ

ฯลฯ

^๒ มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่นๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

นิติบุคคลอาคารชุด และ (๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งตามข้อ ๒^๓ แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้ยื่นเอกสาร ดังต่อไปนี้พร้อมการจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด (๑) โฉนดที่ดิน (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดิน และที่ตั้งของอาคารชุดฯ (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นฯ (๔) แผนผังและรายการแสดง รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น (๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับ อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอ ว่าอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่เป็นการจำนองอาคารรวมกับที่ดิน (๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารฯ และ (๘) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัย ในราชการทหารฯ จะเห็นว่าเป็นกรณีที่กฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือ รูปแบบเช่นใด หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารใดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้ เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือ ที่ดินที่จัดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางอันได้แก่ ส่วนของอาคารชุด ที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับ เจ้าของร่วม เช่น โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เครื่องอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน หรือสถานที่ ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุดแล้ว และเจ้าของโครงการได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติแห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจจดทะเบียนอาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลพินิจพิจารณาข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีว่า อาคารชุดที่จะนำมาจดทะเบียนนั้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ โดยเฉพาะการแยกการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

(ลงชื่อ) **พรทิพย์ จาละ**

(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กรุงเทพฯ ๒๕๕๓

^๓ ข้อ ๒ คำขอตามข้อ ๑ ให้ยื่นพร้อมด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตราส่วน ๑ : ๕๐๐ หรือ ๑ : ๑๐๐๐ ตามความเหมาะสม

(๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และ เนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

(๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคาร รวมกับที่ดิน

(๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคารใช้บังคับ

(๘) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วย เขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัย ในราชการทหาร แล้วแต่กรณี

(สำเนา)

ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง คำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

ด้วยปรากฏว่าปัจจุบันมีการนำอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่วไป เช่น นำสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะคล้ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวหลายๆ หลังมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทำให้มีความคล้ายคลึงกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งตามกฎหมายมีความแตกต่างในเรื่องสิทธิในการมีกรรมสิทธิ์และภาระของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินค่อนข้างมาก ดังนั้น เพื่อป้องกันการเข้าใจผิดของผู้ซื้อห้องชุดที่มีลักษณะดังกล่าว กรมที่ดินจึงขอประกาศให้ผู้ประสงค์จะซื้อห้องชุดที่มีลักษณะข้างต้นทราบถึงหลักการที่สำคัญของอาคารชุดที่มีความแตกต่างกับการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

การซื้อห้องชุด

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แยกได้ ๓ ส่วน คือ

๑. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย อาทิเช่น ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับทำสวนหย่อม ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน ใช้สอย หรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใดๆ ก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ตามหลักกฎหมาย ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อาจถูกจำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน รวม ๒ ประการ คือ

๑.๑ จะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารมิได้ แม้แต่การก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

๑.๒ กระทำการอื่นๆ ขัดต่อเงื่อนไข หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้ เช่น ห้ามเลี้ยงสัตว์ ห้ามส่งเสียงดัง เป็นต้น

๒. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ที่ดินเป็นลานจอดรถร่วมกัน หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนดอกไม้เพื่อความสวยงามของอาคารชุด โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสา เสาเข็ม หลังคา ดาดฟ้า และอื่นๆ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเดียวกัน มีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันตามที่กำหนดในข้อบังคับ เช่น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทุกห้องไม่สามารถปิดกั้นทางเดินเชื่อมต่อระหว่างอาคารที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งอยู่ด้านใดด้านหนึ่งของห้องชุดของตนมิได้

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอาจมีไม่เท่ากันทุกคน กล่าวคือ

ก. อาคารชุดที่จดทะเบียนไว้ก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับ (วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะจดทะเบียนอาคารชุด

ข. อาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยื่นจดทะเบียนอาคารชุด

การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปตามข้อบังคับ ทั้งนี้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

๓. กรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดในส่วนที่เป็น พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด ที่ไม่ได้เป็นโครงสร้างของอาคาร

การซื้อบ้านจัดสรร

ผู้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏในสัญญาที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินและสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน ใช้สอย ให้เช่าหรือก่อให้เกิดภาระติดพัน ใดๆ ก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ส่วน ถนน สวน สนามเด็กเล่นและสาธารณูปโภคอื่นๆ ในโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และผู้จัดสรรมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมสละลงมิได้ ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้จ่ายเองทั้งสิ้นจะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ เว้นแต่ได้ดำเนินการตามข้อหนึ่งข้อใด ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และได้รับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลรักษาแล้ว

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

สำหรับในส่วนที่เป็นบริการสาธารณะ เช่น สโมสร ยามรักษาความปลอดภัย ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มเติมจากผู้จัดสรรที่ดินจำเป็นต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

จึงประกาศมาให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๓

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

(copy)

Department of Lands Notification

Subject: Instruction concerning the ownership in condominium

It appears that at present there is the collaboration of registered building, which has different characteristics from general condominium such as building that has the same characteristics as house, twin house and townhouses, as a condominium and made it has the same character as land appropriation. According to the law, there are many differences in right of ownership and burden of the owner of property. Therefore, to avoid misunderstanding of the buyer of such condominium, the Department of Lands would like to notify the person who wishes to buy the above-mentioned condominium the crucial principles of the differences between condominium and land appropriation as follows;

Buying of Condominium

The owner of condominium has ownership in the property comprised of the followings;

1. Ownership in personal property i.e. condominium unit and building or land which provided for each owner such as car park area, land for small park. The effect of ownership in personal property leads to the right of the owner to dispose, allocate or perform any charge on immovable property unconditionally valid as prescribed in the principle of the law in section 1336 of the Civil and Commercial Code. Nevertheless, there are 2 cases of limitation of right in utilizing property as follows;

1.1 Unable to perform any activities to personal property which affect the security of the damage protecting structure of the building, even if the construction, decoration, renovation, modification of condominium unit on the owner's expense which affect the common property or external characteristics of condominium. It is stipulated by law that such activities have to receive the approval from the meeting of the co-owners.

1.2 Unable to perform other activities against condition and principle as prescribed in the regulation such as forbidden to feed pet, forbidden to making loud noise.

2. Ownership in common property i.e. land where the condominium is located and land or other properties for utilizing or common use of the co-owner such as land for parking lot or land allocate for flower garden for the pleasant of condominium, structure and building for security and for protecting of damage to the condominium such as pole, foundation pile, rooftop, loft and et cetera as stipulated in section 15 in the Condominium Act B.E. 2522 amended by the Condominium Act (volume 4) B.E. 2551. The owner of the same condominium has right to use common property together as prescribed in regulation such as the owners of all condominium units unable to block the connecting corridor between the building which it is a common property and located at any sides of the condominium.

The ownership in common property of the co-owner may not equal as follows;

(a) The condominium which was registered prior to the Condominium Act B.E. 2522 amended by the Condominium Act (volume 4) B.E. 2551 came into force (4 July B.E. 2551), the ownership in common property is in accordance with the portion between the price of each condominium unit with the total price of all condominium units when it was registered.

(b) The condominium which was registered from 4 July B.E. 2551 onward, the ownership in common property is in accordance with the portion between area of each condominium unit with the total area of all condominium units when apply for registration.

The managing and utilizing of common property shall in accordance as prescribed by law and regulation, thus, the co-owner has jointly duty to pay tax and stamp duty in portion that the co-owner has ownership in common property. And the co-owner shall jointly pay all cost occurred from the delivery of service and from mechanical and facility for convenience or for common interest. Also, the cost occurred from the maintenance and management of common property in the portion which co-owner has ownership in common property or portion of benefit against condominium unit as prescribed in regulation.

3. Co-ownership of co-owner between condominium unit i.e. room floor, room wall which divided condominium unit which is not the structure of the building.

Buying of land with structure under land appropriated project

The buyer of land with structure under land appropriated project is the proprietor of a piece of land and structure identified in contract registered by competent officer. The proprietor of such property is completely empower to dispose of his property, utilize, heir out or perform any charge on immovable property unconditionally valid as prescribed in the principle of the law in section 1336 of the Civil and Commercial Code.

However, street, garden, playground and other infrastructure in the project which the land developer provided for the project in accordance with the approved plan and project fall into servitude for the benefit of appropriated land. The land developer is obligated to maintain this property the same nature as originally made and could not perform any action to the extent that the benefit of servitude property is impaired or deteriorated. Therefore, expense for maintenance of this infrastructure would be paid by land developer and could not claim back for the buyer unless any action has been taken as follows;

(1) The buyer has established land appropriate juristic person according to Land Development Act B.E. 2543 or juristic person of other legislations and property used as infrastructure has been transferred to procure and maintain by the juristic person.

(2) The buyer has granted approval by the Land Development Committee to proceed in any respect for infrastructure maintenance.

(3) The buyer has transferred property used as infrastructure for common interest.

Providing that land developer has provided extra facility for public service apart from that has been stipulated in accordance with land appropriated requirements, service and maintenance cost shall be levied from buyer in compliance with ratio approved by Land Development Committee.

Please be informed.

Notified on 14 May B.E. 2553

(signature) Anuwat Maytheewibulwut
(Mr. Anuwat Maytheewibulwut)
Director General

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๓๑๓๐๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๔ ตุลาคม ๒๕๕๓

เรื่อง การแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยมีผู้หรือปัญหาเกี่ยวกับการลงมติในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ในส่วนที่เกี่ยวกับเงินเพิ่ม ตามมาตรา ๑๘/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่จะใช้มติที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๔ หรือถือเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันที่จะต้องใช้มติที่ประชุมตามมาตรา ๔๘ (๕)

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ วรรคสอง บัญญัติว่า “เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนจบล้างหนี้ความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ” และมาตรา ๑๘/๑ บัญญัติว่า “ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ” จะเห็นได้ว่ากฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางหากไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในเวลาที่กำหนดจะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น และหากค้างชำระเงินตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ การกำหนดให้ต้องชำระเงินเพิ่ม จึงเป็นมาตรการที่กฎหมายมีวัตถุประสงค์บังคับให้เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายซึ่งเจ้าของร่วมจะเสียเงินเพิ่มต่อเมื่อไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขมาตรา ๑๘/๑ และกฎหมายเปิดช่องให้เจ้าของร่วมสามารถกำหนดเงินเพิ่มไว้ในข้อบังคับได้ตามที่เห็นสมควร แต่จะต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระตามมาตรา ๑๘/๑ ดังนั้น โดยหลักการของกฎหมายเงินเพิ่มจึงไม่ใช่ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เนื่องจากมิได้เรียกเก็บดังเช่นค่าใช้จ่ายทั่วไปจากเจ้าของร่วม ตามมาตรา ๑๘ และการที่มาตรา ๑๘/๑ วรรคสาม บัญญัติว่า “เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘” นั้น เป็นเรื่องที่กฎหมายมีเจตนารมณ์ที่จะบังคับเจ้าของร่วมที่ไม่ยอมชำระเงินเพิ่มที่ตนต้องชำระและมุ่งประสงค์ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ที่เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใด บุคคลหนึ่งตามความในวรรคสามแห่งมาตรา ๑๘ ต้องถูกบังคับเรื่องเงินเพิ่มนี้ด้วย แต่นิติบุคคลอาคารชุดสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ในลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ได้ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องใช้มติเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๘ (๕)

๑๙๒ ๑๑๙ ปี กรมที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบพร้อมประชาสัมพันธ์ทำความเข้าใจ
กับนิติบุคคลอาคารชุดในท้องที่ทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๕๐๓-๔

โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๒๓๐๕๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓/ สิงหาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด**สิ่งที่ส่งมาด้วย** ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๒๕ ตอนที่ ๔๔ ก เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ และต่อมาได้มีกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ มาตรา ๘ มาตรา ๒๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๓๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๖ (๗) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๓ พระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎกระทรวงดังกล่าวได้วางหลักเกณฑ์ขึ้นใหม่หลายประการ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องยกร่างระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดขึ้นใหม่

บัดนี้ กรมที่ดินได้ออกระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยระเบียบดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ จึงขอให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๑. เมื่อระเบียบฯ มีผลใช้บังคับแล้วตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป กรมที่ดินได้ปรับปรุงแบบพิมพ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติอาคารชุดทั้งหมดจำนวน ๓๑ แบบพิมพ์ ขอให้แจ้งเจ้าหน้าที่ให้เริ่มใช้แบบพิมพ์ใหม่ตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป โดยแบบพิมพ์ที่จะใช้มีรายละเอียด ดังนี้

๑.๑ แบบพิมพ์ที่ถูกลบเลิกและได้ปรับปรุงขึ้นใหม่จำนวน ๑๓/ แบบพิมพ์ คือ ๑) คำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ข. ๑), ๒) คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข. ๓), ๓) คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (อ.ข. ๔), ๔) บัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ข. ๕), ๕) บัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข. ๖), ๖) ประกาศเรื่อง คำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ (อ.ข. ๗), ๗) หนังสือนำส่งประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ (อ.ข. ๘), ๘) ทะเบียนอาคารชุด (อ.ข. ๙), ๙) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ข. ๑๐), ๑๐) ประกาศเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ข. ๑๑), ๑๑) ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข. ๑๒), ๑๒) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข. ๑๓), ๑๓) ประกาศเรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข. ๑๔), ๑๔) เรื่องราวการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อ.ข. ๑๕), ๑๕) หนังสือสัญญา... (อ.ข. ๑๖), ๑๖) คำขอ... (อ.ข. ๑๗), ๑๗) ประกาศเรื่องการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (อ.ข. ๑๘)

๑.๒ แบบพิมพ์ที่ออกใหม่เพิ่มเติมจากระเบียบเดิม จำนวน ๙ แบบพิมพ์ คือ ๑) รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑), ๒) หนังสือมอบอำนาจ (สำหรับห้องชุด) (อ.ช. ๒๑), ๓) สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔), ๔) หนังสือคำสั่งประกาศให้แก่หน่วยงานและผู้ปกครองท้องที่ (อ.ช. ๒๕), ๕) บันทึกล้อยคำ (อ.ช. ๒๖), ๖) ประกาศเรื่อง...(อ.ช. ๒๗), ๗) หนังสือคำสั่งประกาศเกี่ยวกับห้องชุด (อ.ช. ๒๘), ๘) แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุด (อ.ช. ๒๙), ๙) บัญชีรับแจ้งหนี้บริมสิทธิ์อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ช. ๓๐)

๑.๓ แบบพิมพ์ที่ออกตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ และประกาศกระทรวงมหาดไทย มีจำนวน ๕ แบบพิมพ์ คือ ๑) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. ๒) ๒) คำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (กรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (อ.ช. ๑๙) ๓) คำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (กรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ ๕๑ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (อ.ช. ๒๐) ๔) สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. ๒๒) ๕) สัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. ๒๓)

ส่วนแบบพิมพ์ที่ถูกยกเลิกและยังเหลืออยู่ ขอให้เจ้าหน้าที่นำไปใช้ให้เกิดประโยชน์อย่างอื่นตามควรแก่กรณี

๒. สำหรับอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนไว้ก่อนระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

๒.๑ นำโฉนดที่ดินที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดไว้แล้วทุกอาคารชุด มาจัดแจ้งรายการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๒๗ (๒) ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

๒.๒ แก่ไขฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินของโฉนดที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุดให้เป็นชื่อของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑. ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เช่น การแจ้งข้างเคียงการรังวัดที่ดินทุกประเภทที่มีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

๒.๓ ให้นำข้อมูลของอาคารชุดทุกอาคารชุดมาคัดลอกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) ให้ครบทุกรายการด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๔๐๓-๔

โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๓๑๓/๐๘

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๔

เรื่อง การตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ ข้อ ๖.๒ ที่กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก มอบหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นคณะกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คน ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ในฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดอย่างน้อยฝ่ายละ ๑ คน ร่วมกันไปตรวจสอบ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ขณะนี้ ปรากฏว่าในการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ยังมีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก ที่มิได้ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๖.๒ ข้างต้น กล่าวคือไม่มีเจ้าหน้าที่จากฝ่ายรังวัดเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการด้วย ทำให้เกิดความผิดพลาดในการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เกิดกรณีการร้องเรียนอันเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขหรือเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ประชาชน ตลอดจนพนักงานเจ้าหน้าที่และผู้เกี่ยวข้อง ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของกรมที่ดิน ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดกรณีดังกล่าว ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินถือปฏิบัติตามระเบียบนี้โดยเคร่งครัด หากไม่ปฏิบัติตามระเบียบนี้ ถือว่าเจ้าพนักงานที่ดินจงใจไม่ปฏิบัติตามระเบียบของกรมที่ดินรวมทั้งจะต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นด้วย

อนึ่ง ปัจจุบันพบว่าการเขียนแผนผังห้องชุด และเนื้อที่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. ๒) คลาดเคลื่อนเป็นจำนวนมากและจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดความผิดพลาดดังกล่าว ต่อไปหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินกำหนดตัวเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินผู้มีความเชี่ยวชาญด้านการเขียนรูปแผนที่เป็นผู้เขียนแผนผังห้องชุดและลงนามเป็นผู้เขียนแผนที่คู่กับผู้เขียนโฉนดอาคารชุดหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ ส่วนผู้ลงนามรับผิดชอบนอกจากนั้นให้กำหนดให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดเป็นผู้ตรวจ และหัวหน้าฝ่ายทะเบียนทำหน้าที่หัวหน้าการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๓-๔ โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๒

๑๙๖ ๑๑๙ ปี กรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๑๕๒๕๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๖

เรื่อง การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๓/๒๓๑๒๘ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามที่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นมา โดยมาตรา ๓๓ กำหนดว่า “ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ” ประกอบกับกรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๒๓๑๒๘ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๑ แจ้งว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ” ซึ่งปัจจุบันระยะเวลาที่บังคับใช้ได้ผ่านมานานถึง ๕ ปี แต่ยังปรากฏข้อร้องเรียนอยู่เป็นเนืองๆ จากเจ้าของร่วมว่า การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ไม่เป็นไปตามกฎหมาย จากการตรวจสอบพบว่าปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ได้แก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับให้สอดคล้องกับบทบัญญัติที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ทำให้เจ้าของร่วมเข้าใจผิดในข้อกฎหมายและเกิดความสับสนในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด ปรากฏเป็นข้อขัดแย้งถึงขั้นต้องฟ้องร้องเป็นคดีความกันเป็นจำนวนมาก

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ จึงขอให้จังหวัดแจ้งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา มีหนังสือแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทุกแห่งที่ตั้งอยู่ในท้องที่หากนิติบุคคลอาคารชุดใด ยังไม่ได้ดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับให้สอดคล้องกับบทบัญญัติที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ก็ขอให้ดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับให้เป็นไปตามกฎหมาย ทั้งนี้ ขอให้แจ้งนิติบุคคลอาคารชุดทราบด้วยว่า การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับดังกล่าวต้องได้รับมติของเจ้าของร่วม โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามที่กฎหมายกำหนดแล้วแต่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๔๐๓ - ๔ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๒๙๔๕๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ (กรณีห้องชุด)**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด**อ้างถึง** หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๓๕๔๖๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางการดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ กรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบว่าได้ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แจ้งมาอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ เพื่อให้เป็นไปตามนัยมาตรา ๑๗ วรรคสาม ที่กำหนดว่า “ในกรณีที่ทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินได้รับแจ้งจากคณะกรรมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา กระทรวงการคลังว่า เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ในการใช้พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ขอให้ปรับแนวทางในกรณีห้องชุดเพื่อให้มีการจดทะเบียนในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเช่นเดียวกับการจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เนื่องจากเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน จึงมีความเชื่อมโยงในการที่สามารถนำความตามมาตรา ๑๗ วรรคสาม พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ มาบังคับใช้รวมถึงกรณีห้องชุดได้ ดังนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งจากสถาบันการเงินตามนัยในมาตรา ๓ หรือนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงในฐานะเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบว่าการที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่แจ้งมาอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยอนุโลมตามกรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามนัยหนังสือที่อ้างถึง โดยให้บันทึกไว้ในสารบัญญัตจดทะเบียนของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ข.ช.๒) ดังกล่าว่าว่า “ห้ามโอนสิทธิในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องนี้ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ เว้นแต่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ (ระบุชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ที่แจ้งมาไว้ด้วย) ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งลงบัญชีอย่าขัดด้วยข้อความทำนองเดียวกัน และเขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ปิดปะปิดไว้ด้านหน้าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบของห้องชุดดังกล่าวโดยอนุโลม ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง आयัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑

๑๙๘ ๑๑๙ ปี กรมที่ดิน

ธันวาคม ๒๕๔๓/ และให้ถือปฏิบัติตามรายละเอียดที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๘๖๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๑ เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๔๑ ที่อ้างถึง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พินิจ หาญพาณิชย์**
(นายพินิจ หาญพาณิชย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๕๐๓-๔

โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๓.๓/ว ๓๒๓/๑๐

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียงตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามกฎหมายอาคารชุด**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับเรื่องร้องเรียนจากนิติบุคคลอาคารชุดตลอดจนเรื่องหรือจากสำนักงานที่ดินเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อพิจารณาจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ซึ่งสำนักงานที่ดินแต่ละแห่งมีความเห็นและปฏิบัติแตกต่างกันไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เช่น การนับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๔ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของผู้เข้าร่วมประชุมหรือไม่ การลดคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมคนเดียวที่มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา ๔๕ วรรคสอง ในการประชุมจะนับคะแนนเสียงของผู้เข้าร่วมประชุมอย่างไร และการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งที่สองตามมาตรา ๔๘ วรรคท้าย ในกรณีที่การประชุมใหญ่ครั้งแรกมีเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่มติที่ได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่ง มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจัดประชุมครั้งที่สองอย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปตามกฎหมายและแนวทางเดียวกัน จึงขอข้อความเข้าใจ ดังนี้

๑. การนับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔ จะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของผู้เข้าร่วมประชุมหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นในเรื่องเสร็จ ที่ ๑๑๓/๘/๒๕๕๘ เรื่อง การหามติของ ก.อบต.จังหวัด กรณี กรรมการลงมติเห็นชอบน้อยกว่าจำนวนกรรมการที่งดออกเสียง สรุปได้ว่า โดยทั่วไปหลักการหามติของคณะกรรมการโดยการนับคะแนนเสียงนั้น แบ่งออกเป็น ๒ แบบ คือ (๑) เสียงข้างมากแบบธรรมดา (Simple Majority) หมายถึง คะแนนเสียงข้างมากของผู้ซึ่งประกอบเป็นองค์ประชุมและได้ออกเสียงลงคะแนนให้ความเห็นชอบหรือไม่ให้ความเห็นชอบในเรื่องนั้น การงดออกเสียงลงคะแนน หรือไม่อยู่ในที่ประชุมไม่ว่าด้วยเหตุใด ย่อมไม่ถือว่าเป็นการออกเสียงจึงไม่อาจนับคะแนนเหล่านั้นไปรวมกับการออกเสียงลงคะแนนของฝ่ายที่เห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยได้ (๒) เสียงข้างมากแบบเด็ดขาด (Absolute Majority) หมายถึง คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนทั้งหมด ซึ่งอาจกำหนดให้เกินกึ่งหนึ่งหรือมากกว่านั้น เช่น สองในสามหรือสามในสี่ของสมาชิกหรือกรรมการทั้งหมดหรือเท่าที่มี ในกรณีนี้การหามติของที่ประชุมจึงต้องได้รับคะแนนเสียงตามที่กำหนดไว้ ไม่ว่าจะมิผู้ลงคะแนนเสียงเท่าใด มาประชุมเท่าใดหรืองดออกเสียงเท่าใด คะแนนเสียงที่จะถือเป็นมติได้ ต้องได้ตามจำนวนที่กำหนดไว้เท่านั้น โดยที่ มาตรา ๔๔ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า “มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้อำหนดไว้เป็นอย่างอื่น” ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวไม่ได้กำหนดประเภทของกิจการที่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมไว้เป็นการเฉพาะ อีกทั้งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดกรณีที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งไว้ชัดเจนแล้วในมาตรา ๔๘ ดังนั้น การนับคะแนนเสียงข้างมากตามมติที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔ จึงไม่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเพียงแต่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมเท่านั้น

๒. การลดคะแนนเสียงเจ้าของร่วมคนเดียวที่มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง” วรรคสอง บัญญัติว่า “ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน” คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่นๆ หมายถึง คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมที่มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางที่มีอยู่จริงในอาคารชุดนั้น มิได้หมายถึงคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่นๆ ที่เข้าร่วมประชุมแต่อย่างใด สำหรับคะแนนเสียงที่ใช้เป็นฐานในการประชุมนั้น ให้คำนวณจากคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมอื่นๆ ที่มีอยู่จริงในอาคารชุดนั้น รวมกับคะแนนเสียงที่ได้มีการลดลงตามมาตรา ๔๕ วรรคสอง แล้ว

๓. การจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมครั้งที่สองตามมาตรา ๔๘ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๘ วรรคหนึ่ง บัญญัติกรณีที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดไว้ ตาม (๑)-(๓) และวรรคท้าย บัญญัติว่า “ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด” ดังนั้น การประชุมใหญ่ครั้งที่สองตามมาตรา ๔๘ วรรคท้าย จะดำเนินการได้ในกรณีที่การประชุมใหญ่ครั้งแรก คะแนนเสียงของผู้เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่หากการประชุมใหญ่ครั้งแรกผู้เข้าร่วมประชุมมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่มติที่ได้รับไม่ถึงกึ่งหนึ่ง จะต้องดำเนินการจัดประชุมตามมาตรา ๔๘ วรรคหนึ่งใหม่ ไม่สามารถใช้สิทธิตามมาตรา ๔๘ วรรคท้ายได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ประทีป กิริติเรชา**
(นายประทีป กิริติเรชา)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๓-๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๒



แบบพิมพ์อาคารชุด

แบบพิมพ์อาคารชุด

ลำดับที่	แบบพิมพ์
๑	คำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ข.๑)
๒	หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ข.๒)
๓	คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข.๓)
๔	คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข.๔)
๕	บัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ข.๕)
๖	บัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข.๖)
๗	คำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บูริมสิทธิ (อ.ข.๗)
๘	ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บูริมสิทธิ (อ.ข.๘)
๙	ทะเบียนอาคารชุด (อ.ข.๙)
๑๐	หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ข.๑๐)
๑๑	ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ข.๑๑)
๑๒	ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข.๑๒)
๑๓	รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข.๑๒/๑)
๑๔	หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข.๑๓)
๑๕	ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข.๑๔)
๑๖	เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในห้องชุด (อ.ข.๑๕)
๑๗	หนังสือสัญญา (อ.ข.๑๖)
๑๘	คำขอ (อ.ข.๑๗)
๑๙	ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (อ.ข.๑๘)
๒๐	คำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (กรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (อ.ข.๑๙)
๒๑	คำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (กรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (อ.ข.๒๐)
๒๒	หนังสือมอบอำนาจ (สำหรับห้องชุด) (อ.ข.๒๑)
๒๓	สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ข.๒๒)
๒๔	สัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ข.๒๓)
๒๕	สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ข.๒๔)
๒๖	หนังสือนำส่งประกาศให้แก่หน่วยงานและผู้ปกครองท้องที่ (อ.ข.๒๕)
๒๗	บันทึกถ้อยคำ (อ.ข.๒๖)
๒๘	ประกาศ (อ.ข.๒๗)
๒๙	หนังสือนำส่งประกาศ (อ.ข.๒๘)
๓๐	แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุด (อ.ข.๒๙)
๓๑	บัญชีรับแจ้งหนี้บูริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ข.๓๐)



อ.ช.๑

เลขรับที่.....
วันที่.....
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนอาคารชุด

เขียนที่

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี สัญชาติ.....
อยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....สถานที่จดทะเบียน.....
ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....
ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๒. ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

๓. ที่ดินตาม ๒. มีเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๔. ในที่ดินดังกล่าวใน ๒. และ ๓. มีอาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน.....หลัง

๕. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดิน และอาคารดังกล่าวข้างต้นให้เป็นอาคารชุดโดยใช้ชื่อของ
อาคารชุดว่า.....

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๖. พร้อมนี้ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

- ☐ (๑) โฉนดที่ดิน จำนวน.....ฉบับ
- ☐ (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง โดยมีมาตราส่วน
- ☐ ๑ : ๑๐๐๐ ☐ ๑ : ๕๐๐ ☐ ๑ :
- ☐ (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุด รวมทั้งเลขหมายประจำบ้านของแต่ละห้องชุด
- ☐ (๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลางในอาคารชุดนี้
- ☐ (๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง (อ.ช.๕)
- ☐ (๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- ☐ (๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- ☐ (๘) ในกรณีที่อาคารตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศหรือเขตปลอดภัยในราชการทหาร
- ☐ หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ หรือ
- ☐ หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร
- ☐ (๙) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๗. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

- ☐ อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือ
- ☐ ทั้งที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ได้ตกลงกันแล้ว

ลงชื่อผู้ยื่นคำขอ

(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

- ☐ ๑. รับผิดชอบทะเบียนเป็นอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- ☐ ๒. ไม่รับผิดชอบทะเบียน เนื่องจาก.....
.....
.....
.....
.....
.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้าชื่อ.....
ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน.....ฉบับ
จากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ตั้งแต่วันที่.....

ลงชื่อ.....ผู้รับ
(.....)

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้แจก



ตำแหน่งที่ดิน
โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
ที่ตั้งห้องชุด
ห้องชุดเลขที่.....
ชั้นที่.....
อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่.....สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....
หมู่ที่.....ถนน.....ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

แผนผังห้องชุด

มาตราส่วน ๑ :

เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร สูง.....เมตร
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวน.....ส่วน ใน.....ส่วน
ออก ณ วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

.....ผู้เขียน
.....ผู้ตรวจ
.....หัวหน้าการ



เลขรับที่.....
วันที่.....
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

๑. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ..... ปี สัญชาติ.....

อยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล

เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... สถานที่จดทะเบียน.....

ทะเบียนเลขที่..... โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....

ชื่อสกุล..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย.....

ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ข้าพเจ้าประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนใน ๒. โดยขณะที่ยื่นคำขอนี้ ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดชื่อ.....

ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดทะเบียนเลขที่..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

๒. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ..... ปี สัญชาติ.....

อยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

☐ นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
 เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... สถานที่จดทะเบียน.....
 ทะเบียนเลขที่..... โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....
 ชื่อสกุล..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
 นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย.....
 ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
 จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ประสงค์จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยไม่เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดจากผู้ขอโอนใน ๑.

(ในกรณีที่ไม้อาจรอกชื่อผู้รับโอนทั้งหมดลงในช่องว่างที่ให้ไว้ได้ ให้กรอกรายชื่อผู้ขอรับโอนที่เหลือพร้อมลงลายมือชื่อไว้ในใบแนบคำขอนี้)

๓. ข้าพเจ้าผู้ขอโอนตาม ๑. และผู้ขอรับโอนตาม ๒. มีความประสงค์ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

๓.๑ นิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ.....

๓.๒ ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด อยู่เลขที่..... ตรอก.....

ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓.๓ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้เป็น

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ..... ปี สัญชาติ.....

อยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล

เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... สถานที่จดทะเบียน.....

ทะเบียนเลขที่..... โดยมีผู้ทำการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อยู่เลขที่.....

ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

๔.๑ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)

๔.๒ สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๔.๓ ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล

๔.๔ หลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา ๓๕ และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคล

๔.๕

ลงชื่อ.....ผู้ขอโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

☐ ๑. รับจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

☐ ๒. ไม่รับจดทะเบียน เนื่องจาก.....
.....
.....
.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ใบแนบบแบบ อ.ช. ๓

ข้าพเจ้า ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เป็น

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ..... ปี สัญชาติ.....
อยู่เลขที่..... ต.รอก..... ซอย..... ถนน.....
หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... สถานที่จดทะเบียน.....
ทะเบียนเลขที่..... โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....
ชื่อสกุล..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่..... ต.รอก..... ซอย.....
ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ลงชื่อผู้ขอรับโอน
(.....)



เลขรับที่.....
วันที่.....
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นฝักรอก)

คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑. ข้าพเจ้า นิติบุคคลอาคารชุดชื่อ.....
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....
๒. ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
๓. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ดังรายการ
ตามใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
๔. ข้าพเจ้าได้ยื่นสำเนาเอกสารดังต่อไปนี้ มาเพื่อประกอบการพิจารณา
 - ๔.๑ ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่
 - ๔.๒ หลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย หนังสือนัดประชุม ระเบียบวาระ
การประชุม ลายมือชื่อผู้เข้าประชุม พร้อมด้วยรายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลง
ข้อบังคับ

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ପ.୪.୬

บัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

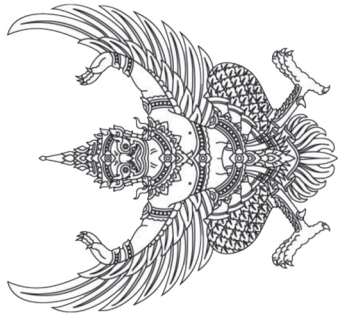
ชื่ออาคารชุด.....

อาคารหลังที่	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์ส่วนกลาง ของแต่ละห้องชุด	หมายเหตุ
รวมอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง				

ขอรับรองว่ารายการตามบัญชีนี้ถูกต้องแล้ว

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)



อ.ช.๖

บัญชีกรมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา / ส่วนแยก.....

บัญชีคู่มือเรื่องการจัดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด.....สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา/ส่วนแยก.....

[illegible]



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง คำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ

ด้วย.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์..... เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
และอาคารจำนวน..... หลัง มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด
ชื่อ.....

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓/ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
จึงขอให้ (ชื่อเจ้าหนี้)..... ผู้เป็นเจ้าของ หรือเจ้าหนี้
ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารดังกล่าว ไปแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... สาขา/ส่วนแยก.....
ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ).....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่



ที่...../.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ

เรียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศสำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ด้วย.....ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
โฉนดเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
และอาคารจำนวน.....หลัง ได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจหลักฐานแล้ว ปรากฏว่าท่านเป็นเจ้าของ.....
เหนือที่ดินและอาคารดังกล่าว จึงขอให้ท่านไปแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา/ส่วนแยก.....
ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

ใบรับ

เขียนที่.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

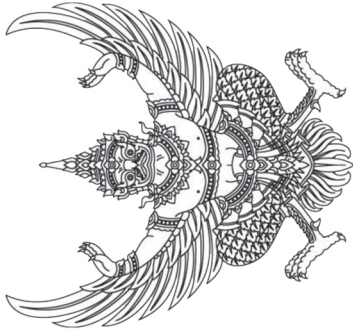
เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

ข้าพเจ้า.....ได้รับหนังสือ
สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....
พ.ศ.....พร้อมด้วยประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิไว้แล้ว
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(ลงชื่อ).....ผู้รับ
(ลงชื่อ).....พยาน
(ลงชื่อ).....พยาน

อ.ช.๙



ทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา / ส่วนแยก.....

ทะเบียนอาคารชุด

ลำดับ ที่	ทะเบียน เลขที่/พ.ศ. (ปีปฏิทิน)	ชื่ออาคารชุด	ชื่อเจ้าของโครงการ	โฉนดที่ดิน		จำนวน		จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงาน เจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				เลขที่	อำเภอ	อาคาร	ห้องชุด		



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ชื่อ.....
ทะเบียนเลขที่.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด.....
๒. โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
๓. จำนวนอาคาร.....หลัง
๔. จำนวนห้องชุด.....ห้องชุด
๕. บันที่รายละเอียด (รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗))
.....
.....
.....
.....

๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย	จำนวน.....ห้องชุด
ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า	จำนวน.....ห้องชุด
ที่จอดรถส่วนบุคคล	จำนวน.....คัน
อื่น ๆ.....	

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

ตำแหน่ง.....



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

ด้วย.....ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
และอาคาร โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ประกอบด้วยอาคารจำนวน.....หลัง
ได้ยื่นขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
สาขา/ส่วนแยก.....ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าที่ดินและอาคารดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไข
สมควรเป็นอาคารชุดได้ จึงรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดชื่อ “.....”
ทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

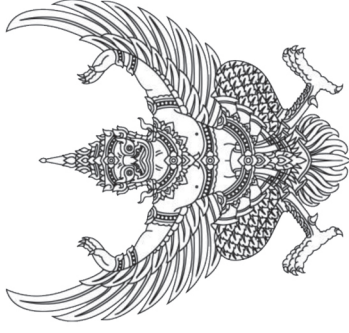
(ลงชื่อ).....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

เล่มที่.....

อ.ช.๑๒



ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา / ส่วนแยก

สารบัญ

	หน้า
๑. อาคารชุดชื้อ.....	
๒. อาคารชุดชื้อ.....	
๓. อาคารชุดชื้อ.....	
๔. อาคารชุดชื้อ.....	
๕. อาคารชุดชื้อ.....	
๖. อาคารชุดชื้อ.....	
๗. อาคารชุดชื้อ.....	
๘. อาคารชุดชื้อ.....	
๙. อาคารชุดชื้อ.....	
๑๐. อาคารชุดชื้อ.....	

สารบัญ

	หน้า
๑๑. ขาดารชุดข้อ.....	
๑๒. ขาดารชุดข้อ.....	
๑๓. ขาดารชุดข้อ.....	
๑๔. ขาดารชุดข้อ.....	
๑๕. ขาดารชุดข้อ.....	

รายการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

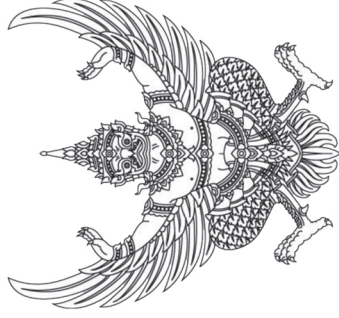
ทะเบียน เลขที่	ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	ที่ตั้งสำนักงาน	ชื่อ	จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
			ที่อยู่ของผู้จัดการ		

๑๑๙ ปี กรมที่ดิน

๒๒๙

หมายเหตุ : วัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินกลาง
และให้สำนักงานจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามกฎหมายได้บังคับให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

อ.ช.๑๒๒/๑



รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๑๑๙ ปี กรมที่ดิน

๒๓๑

รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับ ที่	ประเภท	อาคารชุด		นิติบุคคลอาคารชุด		ชื่อผู้พ้นจากตำแหน่ง	ชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งใหม่	พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียน วัน เดือน ปี
		ชื่อ	ทะเบียน เลขที่	ชื่อ	ทะเบียน เลขที่			



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด.....
๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์
ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.....
.....
๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

ตำแหน่ง.....



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ด้วย ผู้จดทะเบียนอาคารชุด ชื่อ.....
และผู้ซื้อห้องชุดรายแรก ชื่อ.....
ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มี
อำนาจกระทำการใด ๆ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ เพื่อประโยชน์ตาม
วัตถุประสงค์ดังกล่าว ของอาคารชุด ชื่อ.....

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง จึงจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
ชื่อ “.....” ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตาม
วัตถุประสงค์ตามวรรคแรก

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ).....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่



(ପି.ଏ. ୧୬)

หนังสือสัญญา.....

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่.....ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....

คำบล.....ชื่ออาคารชุด.....

อำเภอ.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

จังหวัด.....เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

หนังสือสัญญาได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { } {

 } ผู้..... อายุ { } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กัณ $\left\{ \begin{array}{l} \dots\dots\dots \\ \dots\dots\dots \\ \dots\dots\dots \end{array} \right\}$
 $\left\{ \begin{array}{l} \boxed{} \boxed{} \boxed{} \boxed{} \boxed{} \boxed{} \\ \boxed{} \boxed{} \boxed{} \boxed{} \boxed{} \boxed{} \\ \boxed{} \boxed{} \boxed{} \boxed{} \boxed{} \boxed{} \end{array} \right\}$
 เลขประจำตัวประชาชน
 $\left. \begin{array}{l} \dots\dots\dots \\ \dots\dots\dots \\ \dots\dots\dots \end{array} \right\}$
 ผู้.....
 อายุ $\left\{ \begin{array}{l} \dots\dots\dots \\ \dots\dots\dots \\ \dots\dots\dots \end{array} \right\}$ ปี

สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้.....ตกลง.....ห้องชุด ตามที่กล่าว

ข้างบนนี้แก่.....เป็นเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๒. ผู้.....ตกลง.....ห้องชุด ตามที่กล่าว

ในข้อ ๑ จาก.....

အိပ်စက်နေစဉ် နေရာပြောင်းရွှေ့နေထိုင်မှုများကို ခံနိုင်ရည်ရှိစွာ ဆောင်ရွက်နိုင်ရန် အားပေးပါ။

.....

[illegible]

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

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้า
พนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้.....)

(ลงลายมือชื่อผู้.....)

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงชื่อ).....

พนักงานเจ้าหน้าที่
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ



อ.ช.๑๓/

คำขอ.....

ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่า

ข้อ ๑. ด้วย.....

.....
.....
.....

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ด้วย.....

ได้ยื่นเรื่องราวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดชื่อ.....ตั้งอยู่เลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

อาคารชุดดังกล่าวปลูกสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เหตุที่ขอเลิกอาคารชุดเพราะ.....

ตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๑
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ).....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่



คำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

(กรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

☐ ผู้จดทะเบียนอาคารชุด☐ ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้าพเจ้า.....

อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ชื่ออาคารชุด.....ตั้งอยู่ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

มีความประสงค์ขอเลิกอาคารชุดดังกล่าวเพราะ.....

และได้แนบหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)

(๒) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดดังกล่าว จำนวน.....ฉบับ

(๓) สัญญาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด (ถ้ามีการรับโอน)

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำขอ

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

ได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ).....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

หมายเหตุ ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ



คำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

(กรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

อยู่บ้านเลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด.....

ชื่ออาคารชุด.....

ตั้งอยู่ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

มีความประสงค์ขอเลิกอาคารชุดดังกล่าวเพราะ :-

☐ เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด☐ อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่

ทั้งนี้ได้แนบหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

(๑) สำเนารายงานการประชุมเจ้าของร่วม

(๒) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)

(๓) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๓)

(๔) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน.....ฉบับ ส่วนที่เหลืออีก.....ฉบับ

คือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่.....นำมาไม่ได้เพราะ.....

.....

.....

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

.....

๒๔๒ ๑๑๙ ปี กรมที่ดิน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

ได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ).....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

หมายเหตุ ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ



หนังสือมอบอำนาจ (สำหรับห้องชุด)

เครื่องหมายห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ อาคารเลขที่
ชื่ออาคารชุดทะเบียนอาคารชุดเลขที่

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่
ตำบล อำเภอ จังหวัด

เรื่อง

เขียนที่

วันที่ เดือน พุทธศักราช

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ อายุปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ บิดา ชื่อมารดา ชื่อ บ้านเลขที่

หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต จังหวัดรหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์

ได้มอบให้เลขประจำตัวประชาชน □ □ □ □ □ □ □ □ □ □

อายุ ปี เชื้อชาติสัญชาติบิดา ชื่อ.....มารดา ชื่อ

บ้านเลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนนตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต จังหวัดรหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....

.....

.....

..... แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

..... ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็น ลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจ

ได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

..... พยาน

..... พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช่ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

คำเตือน

เพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดและผู้ที่เกี่ยวข้อง

- (๑) ให้กรอกเครื่องหมายห้องชุด และตำแหน่งที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ให้ครบถ้วนชัดเจน
- (๒) ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อ ขาย จำนอง ฯลฯ
ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมให้ระบุไว้ด้วย
- (๓) อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้พิมพ์ดีดก็ต้องใช้เครื่องเดียวกัน
- (๔) ถ้ามีรอยขีดลบ ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่าขีดฆ่าตกเติมกี่คำและผู้มอบอำนาจลงลายมือชื่อ
กำกับไว้ทุกแห่ง
- (๕) อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์แล้ว
- (๖) ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องเซ็นชื่อ
จะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้ การเป็นพยานหากเป็นเท็จอันอาจทำให้ผู้อื่นหรือประชาชนเสียหายจะต้องรับโทษ
ตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ดังนั้น พยานจึงควรเป็นบุคคลที่บรรลุนิติภาวะแล้ว
- (๗) หนังสือมอบอำนาจที่ทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุลหรือโนตารีพับลิค
(Notary Public) รับรองด้วย

สัญญาเลขที่

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. คำรับรองของผู้จะขาย

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

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

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๒ ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยอาคาร
 ดังกล่าว

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

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ์

๑.๓ ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่า
 ด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่ / ลงวันที่ ขณะนี้
 อาคารชุด

☐ อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด

☐ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในระหว่างการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๒. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

๒.๑ ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด
.....จำนวน ห้องชุด ดังนี้

๒.๑.๑ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๒ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๑.๓ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ เนื้อที่ ตารางเมตร

๒.๒ นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ ๒.๑ แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่ง
ผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๒.๒.๒ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดจำนวน ไร่ งาน ตารางวา

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

ข้อ ๓. ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ ๒ จำนวน ห้องชุด
ในราคาตารางเมตรละ..... บาท (.....) รวมเป็นเงินทั้งสิ้นบาท
(.....)

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

ข้อ ๔. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จอง เมื่อวันที่
เดือน.....พ.ศ. จำนวนบาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระใน
วันทำสัญญานี้จำนวน บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้
จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวนบาท(.....)เป็นการชำระราคาห้องชุดตาม
ข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

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

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

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

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

๔.๒... งวดสุดท้ายจำนวน บาท (.....)

๔.๓ ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญาฯ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ

๔.๔ ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันที่ เดือน พ.ศ.โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

๔.๕ ในระหว่างที่สัญญามีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้กับบุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่

ข้อ ๕. การก่อสร้างอาคาร

๕.๑ ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

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

๕.๓ ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จะขายได้ละสิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขอยกขายนั้น จะขอยกขายนานหนึ่งปีไม่ได้
 ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง
 โดยเฉพาะ

๕.๔ ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค
 ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง
 โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้ออกรวมสิทธิ์ห้องชุด
 ให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งได้ออกรวมมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและ
 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

ข้อ ๖. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออก
 ค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๗. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

๗.๑ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขาย
 เรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกัน
 แล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

๗.๒ ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมี
 สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

๗.๒.๑ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๗.๒.๒ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่
 ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๗.๒.๓ ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว
 ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระ
 ภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือ
 บอกกล่าวนั้น

๗.๓ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔
 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๗.๓.๑ ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระ
 ไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณี
 ที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๗.๑) และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายอย่างอื่น

๗.๓.๒ ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๗.๓.๑ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

๗.๓.๓ ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี (โดยถือเอาอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ) แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

ข้อ ๘. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

๘.๑ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุด

๘.๒ ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้นผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๙. คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ ๑๐. เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

๑๐.๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นนิติบุคคล) และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขายจำนวน แผ่น

๑๐.๒ สำเนาโฉนดที่ดิน

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

๑๐.๔ แผนผังอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด

๑๐.๕ รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความ และภาพโฆษณา

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา(ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อผู้จะขาย
()

ลงชื่อผู้จะซื้อ
()

ลงชื่อพยาน
()

ลงชื่อพยาน
()



(อ.ช.๒๓)

สัญญาซื้อขายห้องชุด

ตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด
 โฉนดที่ดินเลขที่ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ อาคารเลขที่
 ตำบล ชื่ออาคารชุด
 อำเภอ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่
 จังหวัด เนื้อที่ประมาณ ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.
 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

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

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

กับ { } เลขประจำตัวประชาชน { } ผู้ซื้อ อายุ { } ปี
 { } { }

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

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

ข้อ ๒. ผู้ ตกลง ห้องชุด ตามที่กล่าว
 ในข้อ ๑. จาก

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

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้า
 พนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้ชาย)

()

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน)

()

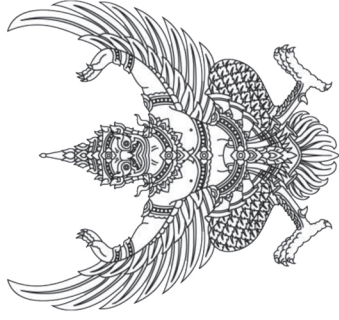
(ลงชื่อ)

พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ



สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนเลขที่.....

ชื่อผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด.....

อำเภอ / เขต

จังหวัด

สารบัญ

	หน้า
๑. รายละเอียดอาคารชุด	
๒. หลักฐานของห้องชุด	
๓. ชื่อที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคล (คนแรก)	
๔. รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง	
๕. รายละเอียดทรัพย์สินส่วนบุคคล	
๖. รายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	
๗. รายชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	
๘. รายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	
๙. รายชื่อกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	

รายละเอียดอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนเลขที่.....จดทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย / นาง / นางสาว.....ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ สัญชาติ.....อยู่เลขที่.....ต.รอก.....
ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ.....สัญชาติ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....สถานที่จดทะเบียน.....มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....
ต.รอก.....ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....
อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

หน้า.....

หลักฐานของห้องชุด

ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ที่ตงอาคารชุด เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....จำนวนอาคาร.....หลัง จำนวนห้องชุด.....ห้อง

ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย / นาง / นางสาว.....ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน สัญชาติ.....อยู่เลขที่.....ตอก.....
ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....
☐ นิติบุคคลชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
สถานที่ขอจดทะเบียน.....เลขทะเบียนที่.....มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตอก.....
ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....โดยมีผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
ชื่อ นาย / นาง / นางสาว.....ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน
สัญชาติ.....อยู่เลขที่.....ตอก.....ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....
อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

รายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับ ที่	รายชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ/ เลขประจำตัวประชาชน	ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม			วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	วัน เดือน ปี ที่พ้นจากตำแหน่ง	หมายเหตุ
		ครั้งที่	เมื่อ	วัน เดือน ปี			

รายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับ ที่	ชื่อผู้ดำเนินการแทน ที่พ้นหน้าที่	ชื่อผู้ดำเนินการแทน ที่ได้รับแต่งตั้งใหม่	ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ ผ่านการอบรมหลักสูตร เกี่ยวกับวิชาชีพผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด วัน เดือน ปี	ลงชื่อเจ้าหน้าที่ ผู้บันทึก วัน เดือน ปี	หมายเหตุ

หน้าที.....

รายชื่อกรรมการที่ผู้จัดทำบัญชีได้แต่งตั้ง

[illegible]

หนังสือนำส่งประกาศให้แก่หน่วยงานและผู้ปกครองท้องที่



ที่...../..... สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ
เรียน

พร้อมหนังสือนี้ขอส่งประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ
อาคารชุดชื่อ.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ ที่.....เพื่อให้
(ชื่อเจ้าหนี้).....ทราบ และได้ส่งคำปิดประกาศ เป็นเงิน.....บาท
มาด้วย เมื่อปิดประกาศแล้วขอให้รายงานการปิดประกาศตามแบบท้ายหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ
ลงชื่อ.....
(.....)
ตำแหน่ง.....
พนักงานเจ้าหน้าที่

รายงานการปิดประกาศ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
เรียน พนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ตามหนังสือของท่าน ที่.....ลงวันที่.....
ส่งประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ อาคารชุดชื่อ.....
.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....นั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้ว และได้ปิดประกาศไว้ ที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
ลงชื่อ.....
(.....)
ตำแหน่ง.....



உ.அ.௨௨

บันทึกถ้อยคำ

ตำแหน่งที่ดินที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่..... ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

อำเภอ..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

จังหวัด.....เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □□□ □□□□ □□ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ครอบครัว/ชื่อย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่า.....

.....

.....



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง

ด้วย.....

ได้ยื่นเรื่องรวขอ.....

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนเลขที่.....

เนื้อที่.....ตารางเมตร ตั้งอยู่โฉนดที่ดินเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

โดยแจ้งว่า.....

.....
.....
.....
.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดประสงค์จะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา/ส่วนแยก.....
ภายในสามสิบวัน นับแต่วันปิดประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานเจ้าหน้าที่



เครื่องหมายห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้น.....อาคารเลขที่.....ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศ

เรียน

พร้อมหนังสือนี้ขอส่งประกาศ เรื่อง.....
รวม.....ฉบับ มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ ที่.....
เพื่อให้ประชาชนทราบทั่วกัน และได้ส่งค่าปิดประกาศ เป็นเงิน.....บาท มาด้วย เมื่อปิดประกาศแล้ว
ขอให้รายงานการปิดประกาศ ตามแบบท้ายหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

รายงานการปิดประกาศ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรียน พนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ตามหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดฯ ที่...../.....ลงวันที่.....

ส่งประกาศเรื่อง.....ห้องชุดเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... นั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้ว และได้ปิดประกาศไว้ ที่.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....



อ.ช.๒๙

แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุด
ประเภท.....

ตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด
โฉนดที่ดินเลขที่..... ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
ตำบล..... ชื่ออาคารชุด.....
อำเภอ..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
จังหวัด..... เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า { } เลขประจำตัวประชาชน { } อายุ { } ปี { }
สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วย.....สัญชาติ.....
ซึ่งเป็น.....ห้องชุดหมายเลขข้างต้นนี้ได้.....
เมื่อ.....ตามหลักฐาน.....
ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวข้างต้นเวลานี้ตกอยู่กับ.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียน.....

ลงชื่อ.....
โดยเหตุผลดังนี้คือ.....

ข้อ ๔.

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความจริงทุกประการ

(ลงชื่อ)..... }
(ลงชื่อ)..... } ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ)..... }
(ลงชื่อ)..... } ผู้สอบสวน/บันทึก
ต่อหน้า..... พนักงานเจ้าหน้าที่

บัญชีเครือญาติ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า บัญชีเครือญาติข้างต้นถูกต้องครบถ้วนแล้ว

(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

บัญชีรับแจ้งหนี้ปริณาสีสิทธิ์อันเกิดจาก
ค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินกลาง

ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และ
แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด

(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

บัญชีรับแจ้งหนังสือรับทราบสิทธิอันเกิดจากคำใช้ภายในการจัดตั้งและดูแลรักษาทรัพย์สินกลาง ตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับ ที่	คำขอ เลขที่	ชื่อ อาคารชุด	ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุด	ทะเบียน อาคารชุด เลขที่	ห้องชุด เลขที่	วัน เดือน ปี ที่รับแจ้ง	รายการหนี้	พนักงาน เจ้าหน้าที่ ผู้รับแจ้ง



คำพิพากษาศาลฎีกาและ
คำสั่งศาลปกครองสูงสุด
ที่เกี่ยวกับอาคารชุด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวกับอาคารชุด

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๔๒

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดของโจทก์ ข้อ ๗ ระบุว่า “การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลเจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้ ภายใต้ระเบียบข้อบังคับ สำหรับการพักอาศัยเท่านั้น และจะไม่ใช้ห้องชุด ไปประกอบกิจการอื่นใดที่จะเป็นการนำรังเกียจรบกวนต่อบุคคลอื่นหรือเป็นการเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด เว้นแต่ว่าห้องชุดดังกล่าวทางนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดหาไว้เป็นพิเศษเพื่อใช้ประกอบกิจการอื่นได้ ทั้งนี้ การประกอบกิจการจะต้องได้รับอนุญาตจากทางนิติบุคคลอาคารชุด และไม่เป็นที่น่ารังเกียจ รบกวนต่อผู้อื่น หรือเป็นการเสียหาย ต่อนิติบุคคลอาคารชุด” การที่บริษัทจำเลยนำถังแก๊สลงแบบใส่น้ำมันเครื่องยนต์ ซึ่งบรรจุสินค้าของจำเลยโดยที่ฝาของถังแก๊สลงมีซีลกระดาดตะกั่วปิดอยู่ และสินค้าของจำเลย ไม่มีกลิ่นเคมีภัณฑ์ นอกจากนั้นถังแก๊สลงที่บรรจุสินค้าของจำเลยก็มีขนาดกะทัดรัดไม่กินเนื้อที่มาก ประกอบกับการขนถ่ายสินค้าของจำเลยโดยใช้รถยนต์บรรทุกขนาดเล็กก็ไม่ใช่ที่รบกวน และกีดขวางเจ้าของร่วมคนอื่น ทั้งห้องชุดพิพาทมีห้องของโจทก์ จำเลย และบุคคลอีกคนหนึ่ง ซึ่งอยู่ที่ชั้น ๓ เท่านั้น ดังนั้น ถ้าโจทก์อ้างว่า การขนถ่ายสินค้าของจำเลยเป็นการรบกวนต่อผู้อื่นแล้ว ก็น่าที่จะนำผู้ที่พักอาศัยในห้องชุดชั้นที่ ๓ มาเบิกความ สนับสนุนคำกล่าวอ้างด้วย แต่โจทก์หาได้นำมาไม่ พยานหลักฐาน ของโจทก์จึงขาดน้ำหนัก ไม่อาจรับฟังได้ว่าการขนถ่ายสินค้าของจำเลยเป็นการรบกวนผู้อื่น การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดของโจทก์

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๘๖/๒๕๕๑

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๘ บัญญัติว่า “บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ (๑) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี (๓) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม” เมื่อพิจารณาบทบัญญัติ

ดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการแยกบุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ โดยใน (๑) และ (๒) เป็นการให้สิทธิบุคคลธรรมดา ส่วนใน (๓) แสดงให้เห็นว่านิติบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมในอาคารชุดมีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการได้หาได้จำกัดเฉพาะบุคคลธรรมดาไม่ ดังนั้น การแสดงออกของนิติบุคคลย่อมกระทำได้โดยผ่านผู้แทนหรือตัวแทน หรือผู้รับมอบอำนาจจากนิติบุคคล และการกระทำได้กล่าวมีผลผูกพันนิติบุคคลให้ต้องรับผิดชอบด้วย แม้ตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๓๘ (๓) กำหนดบุคคลที่จะเป็นกรรมการในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วมไว้ว่า "ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล" ก็ตาม แต่เมื่อ พ.ร.บ.อาคารชุดฉบับดังกล่าวซึ่งใช้บังคับในขณะเกิดเหตุพิพาท มิได้ให้คำจำกัดความหรือนิยามความหมายของคำว่า "ผู้จัดการ" หรือ "ผู้แทนอื่นของนิติบุคคล" ไว้ จึงต้องนำ ป.พ.พ.ลักษณะหุ้นส่วนบริษัทซึ่งเป็นกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งมาเทียบเคียงโดยในบริษัทจำกัด "ผู้จัดการ" หมายถึง ผู้ที่ดำเนินการจัดการเรื่องให้แก่บริษัท กฎหมายมิได้บังคับว่าต้องเป็นกรรมการของบริษัทเท่านั้นจึงจะสามารถเป็นผู้จัดการได้ อาจเป็นบุคคลใดก็ได้ที่บริษัทเห็นสมควรแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการ ส่วนกรณีผู้แทนอื่นของนิติบุคคลหาได้มีบทกฎหมายใดบังคับว่าต้องเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการ อาจเป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้มีอำนาจกระทำการแทนของนิติบุคคลก็ได้ ดังนั้น ผู้จัดการ หรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลจึงไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการของนิติบุคคลนั้น หรือเป็นผู้แทนของนิติบุคคลนั้นโดยตรง ผู้ที่ได้รับมอบอำนาจหรือรับมอบหมายจากนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมย่อมมีสิทธิได้รับแต่งตั้งให้เป็นการกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้เมื่อบริษัท ส. บริษัท ท. บริษัท ม. บริษัท ป. บริษัท จ. และบริษัท ว. ล้วนแต่เป็นนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมอาคารชุด ย่อมมีสิทธิได้รับเลือกให้เป็นการกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุด และมีอำนาจมอบอำนาจหรือมอบหมายให้บุคคลใดเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนบริษัทเข้าเป็นกรรมการควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด อ. แทนบริษัทได้

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๒๐/๒๕๕๓

การกระทำอันเป็นละเมิดนั้นต้องเป็นการประทุษกรรมต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมาย หรือละเว้นไม่กระทำในสิ่งที่กฎหมายบัญญัติให้กระทำ หรือที่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ การละเว้นไม่กระทำในสิ่งที่กฎหมายไม่ได้บัญญัติให้กระทำหรือตนไม่มีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องกระทำนั้น

หาเป็นละเมิดไม่ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดการและดูแลเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งหมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ วรรคสาม เท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่มีหน้าที่ดูแลรักษาห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลตามมาตรา ๔ วรรคสอง แต่อย่างใด ดังนั้นการที่พนักงานรักษาความปลอดภัยของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ ๑ มิได้ใช้ความระมัดระวังดูแลตรวจตราอาคารชุดโดยใกล้ชิดและมีคนร้ายเข้าไปลักทรัพย์ในห้องชุดของโจทก์จึงถือไม่ได้ว่าการลักทรัพย์เกิดจากการที่จำเลยที่ ๑ งดเว้นหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ จำเลยที่ ๑ จึงไม่ต้องรับผิดชอบฐานละเมิดต่อโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๒๐

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๕๑๒/๒๕๕๓

โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดพิพาทจำนวน ๕ ห้อง ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลตามความหมายแห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามนัยแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๖ แม้จะได้ความว่าจำเลยที่ ๑ เป็นนิติบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพิพาท และการออกระเบียบข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ในอันที่จะจัดการและดำเนินการเพื่อความปลอดภัยดูแลกิจการต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของอาคารชุดตามข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ข้อ ๓ (๑) (๕) ก็ตาม แต่ พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๓๓ วรรคสอง จำเลยที่ ๑ มีสิทธิเพียงจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วมเท่านั้น และหากมีอำนาจกระทำการใดเป็นการรบกวนสิทธิหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมไม่แม้จะได้ความว่าโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อจำเลยที่ ๑ แต่จำเลยที่ ๑ ก็ชอบที่จะไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหาก หากให้ออกระเบียบเพื่อบังคับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยที่ ๑ กำหนดโดยหลีกเลี่ยงการที่จะฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมายไม่ การออกระเบียบข้อบังคับที่จะไม่ส่งมอบ

บัตรผ่านประตุนิรภัยให้แก่โจทก์ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันทำให้โจทก์เสื่อมเสียสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลเช่นนี้ จึงไม่สามารถบังคับเอาแก่โจทก์ได้ ดังนี้ การกระทำของจำเลยที่ ๑ ที่ทำประตุนิรภัยปิดกั้นดังกล่าวและไม่ยอมมอบบัตรผ่านประตุนิรภัย จึงเป็นการรบกวนสิทธิและทำให้เสื่อมความสะดวกแห่งสิทธิของโจทก์ในฐานะเจ้าของร่วมในอันที่จะเข้าไปใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล กรณีถือว่าเป็นการจงใจทำละเมิดต่อโจทก์ จำเลยที่ ๑ จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ในผลแห่งละเมิดที่ตนทำขึ้น

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๒๓๐/๒๕๕๓

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั้น เป็นหนี้ที่เกิดขึ้นตามกฎหมาย พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ไม่ได้เกิดขึ้นจากการทำสัญญาระหว่างกัน และเป็นหนี้เงินซึ่งตาม ป.วิ.พ. ได้บัญญัติหลักเกณฑ์การบังคับชำระหนี้โดยการใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้พิจารณาพิพากษาบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ และตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ ก็ไม่ได้บัญญัติให้จำเลยทั้งสองบังคับชำระหนี้โดยวิธีอื่นหรือโดยผลการ นอกจากนี้ โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนในอาคารชุด และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง จึงมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมนั้นด้วย ย่อมไม่ชอบที่จำเลยที่ ๑ จะใช้วิธีการขัดขวางการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์เพื่อเป็นมาตรการบังคับให้โจทก์ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง อันเป็นการละเมิดต่อสิทธิในทรัพย์สินของโจทก์โดยผลการ

โจทก์ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพราะจำเลยที่ ๑ นำเงินไปใช้จ่ายโดยผลการโจทก์ก็ต้องว่ากล่าวดำเนินคดีเอาแก่จำเลยที่ ๑ เพื่อไม่ให้กระทำเช่นนั้นหรือให้ชำระค่าเสียหาย ไม่เป็นเหตุโดยชอบที่โจทก์จะอ้างขึ้นเพื่อไม่ปฏิบัติตามกฎหมายในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๙๐๑/๒๕๕๓

เมื่อหนี้ตามคำพิพากษาเป็นหนี้เงิน โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาย่อมมีสิทธิบังคับคดีเอาแก่ทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ หากทรัพย์สินดังกล่าวมิได้มีกฎหมายบัญญัติยกเว้นมิให้อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๓/๘, ๒๔๒ และมาตรา ๒๔๕ การยึดเฉพาะที่ดินในคดีนี้จึงเป็นการยึดโดยชอบด้วยกฎหมาย

การใช้สิทธิบังคับคดีจะต้องอยู่ในขอบเขตแห่งกฎหมายที่ห้ามมิให้ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเกินกว่าที่พอจะชำระหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อหนี้ตามคำพิพากษาในคดีนี้มีจำนวนต้นเงินรวมดอกเบี้ยที่พึงได้รับตามอัตราที่ระบุในคำพิพากษาแล้วเพียงหนึ่งล้านบาทเศษ ราคาที่ดินตามที่เจ้าพนักงานที่ดินประเมินไว้คือ ๒,๔๒๑,๐๐๐ บาท จึงยังอยู่ในกรอบแห่งเจตนารมณ์ของกฎหมายในการใช้สิทธิบังคับคดีตามมาตรา ๒๘๔ วรรคหนึ่ง ปรากฏว่าจำเลยยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร ๕ ชั้น เป็นส่วนควบของที่ดิน มีมูลค่าถึง ๓๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท หากโจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดสิ่งปลูกสร้างด้วย ก็ย่อมเป็นการบังคับคดีที่ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติ มาตรา ๒๘๔ วรรคหนึ่ง และทำให้บุคคลที่ซื้อห้องชุดในอาคารดังกล่าวซึ่งมีเพียงบุคคลสิทธิที่จะบังคับได้เฉพาะคู่สัญญาจะซื้อจะขายคือ จำเลยต้องได้รับความเดือดร้อนในการบังคับคดีไปด้วย

ข้ออ้างตามคำร้องของจำเลยว่าเป็นการบังคับคดีขัดต่อบทบัญญัติใน ป.วิ.พ. มาตรา ๒๘๒ (๒) นั้น หากตรงต่อข้อเท็จจริงในการบังคับคดีนี้ไม่ เพราะบทมาตรานั้นใช้บังคับเฉพาะการอายัดสิทธิเรียกร้องซึ่งลูกหนี้ตามคำพิพากษาพึงมีสิทธิได้รับโอนสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิทั้งปวงอันมีอยู่ในทรัพย์เหล่านั้น มิใช่การบังคับคดีโดยการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ซึ่งโจทก์มีสิทธิโดยชอบตามมาตรา ๒๘๒ (๑)

ส่วนที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยให้เพิกถอนการยึดโดยให้เหตุผลว่าที่ดินตามคำร้องมิใช่ทรัพย์สินของจำเลย แต่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๔ นั้น การที่จะเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามพระราชบัญญัติดังกล่าว จะต้องมีการดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดเสียก่อน อันเป็นเงื่อนไขสำคัญบัญญัติไว้ในมาตรา ๖ เมื่อยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ที่ดินตามคำร้องจึงยังมิได้เป็นทรัพย์ส่วนกลางซึ่งอยู่ในข้อห้ามมิให้ถูกบังคับขายทอดตลาดตามพระราชบัญญัตินั้น

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๐๓/๙/๒๕๕๔

คำร้องของผู้ร้องทั้งสามที่ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญที่ลงมติแต่งตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้แก้ไขมติดังกล่าวเป็นลงมติแต่งตั้งให้ผู้ร้องที่ ๓ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และให้มีคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ไม่รับจดทะเบียนแต่งตั้งผู้คัดค้านเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น เป็นเรื่องเดียวเกี่ยวกับการลงมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แม้จะขอให้ศาลมีคำสั่ง

หลายอย่างดังกล่าวมา แต่ก็ถือเป็นเรื่องเดียวกันทั้งหมด เมื่อศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์เห็นว่า วาระการดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมที่ผู้ร้องทั้งสามขอให้เพิกถอน ได้สิ้นสุดลงไปแล้วและมีการประชุมใหญ่วิสามัญประจำปีครั้งใหม่ลงมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามวาระการดำรงตำแหน่งครั้งใหม่แล้ว จึงไม่มีประโยชน์ที่จะต้องวินิจฉัยเกี่ยวกับมติเดิมว่าชอบหรือไม่ชอบและควรเพิกถอนหรือไม่ ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์เห็นสมควรยกคำร้อง ถือว่าเป็นการวินิจฉัย คำขอตามคำร้องครบถ้วนแล้ว ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยในสิ่งที่ไม่เป็นประโยชน์อีก แม้ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดให้มีการขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม อันผิดระเบียบไว้ก็ตาม แต่ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ข้อที่ ๓๒ ระบุว่า "ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการประชุมใหญ่อันเป็นบทบัญญัติในหมวดและส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบังคับนี้" และตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๙๕ อันเป็นบทบัญญัติในหมวดและส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมใหญ่ของบริษัทจำกัดได้บัญญัติว่า "ถ้าการประชุมใหญ่นั้นได้นัดเรียกหรือได้ประชุมกันหรือได้ลงมติฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัท กรรมการหรือผู้ถือหุ้นมีสิทธิร้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้น" ดังนั้น ผู้ร้องทั้งสามจึงมีสิทธิยื่นคำร้องคดีนี้ได้ แต่เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า มติที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ผู้ร้องทั้งสามขอให้เพิกถอนนั้นไม่มีประโยชน์อีกต่อไปเพราะหมดวาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการตามมตินั้นแล้ว คดีก็ไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยศาลชอบที่จะยกคำร้องขอเพิกถอนมตินั้นได้ทันที

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๖๙/๒๕๕๗

ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ วรรคสี่ บัญญัติว่า ทรัพย์สินส่วนกลางหมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ส่วนการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๗, ๓๓, ๓๖ และ ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว คือ ต้องมีนิติบุคคลเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ดังนี้ย่อมเห็นได้ว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีหน้าที่รักษาทรัพย์สินบุคคลแต่ประการใด การที่จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวได้ว่าจ้างจำเลยที่ ๒ ทำการรักษาความปลอดภัยให้แก่บรรดาทรัพย์สินของจำเลยที่ ๓ ย่อมหมายถึงทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น ไม่รวมไปถึงรถยนต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินบุคคลของโจทก์

แม้หลังทำสัญญาว่าจ้างจำเลยที่ ๒ แล้ว จำเลยที่ ๓ ได้แจ้งระเบียบรักษาความปลอดภัย เช่น การตรวจสอบสติ๊กเกอร์ที่ติดรถยนต์ การรับบัตรอนุญาตจอดรถยนต์ และตรวจสอบการขนของเข้าออกอาคาร ก็เป็นเพียงมาตรการให้เกิดความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยในอาคารชุด การขนของเข้าออกอาคาร ก็เป็นเพียงมาตรการให้เกิดความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยในอาคารชุด หากได้มีความหมายครอบคลุมไปถึงการรักษาความปลอดภัยแก่ทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ นอกจากนี้การที่จำเลยที่ ๓ ทำสัญญาว่าจ้างจำเลยที่ ๒ ยังมีลักษณะเป็นการทำแทนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทุกคนรวมทั้ง ส. ผู้ครอบครองรถยนต์ของโจทก์ด้วย เงินที่ใช้ในการว่าจ้างก็มาจากเงินที่เจ้าของร่วมทุกคนชำระเป็นเงินกองทุนและเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางนั่นเอง ดังนั้นแม้จำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบในผลแห่งละเมิดต่อโจทก์เนื่องจากจำเลยที่ ๑ ลูกจ้างของจำเลยที่ ๒ กระทำโดยประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้คนร้ายลักทรัพย์ของโจทก์ไป จำเลยที่ ๓ ซึ่งเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการว่าจ้างจำเลยที่ ๒ รักษาความปลอดภัยก็ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๓/๔/๒๕๕๓

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕/๓ เป็นบทบัญญัติที่ว่าด้วยการพ้นตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อเข้าเหตุในหลายกรณี มิใช่เป็นบทกฎหมายที่กำหนดอำนาจหน้าที่ของบุคคลในการถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแต่อย่างใด เมื่อโจทก์มีข้อฟ้องว่าจำเลยพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปแล้วด้วยเหตุอย่างหนึ่งอย่างใดดังที่ได้บัญญัติไว้ทำให้ไม่สามารถที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการได้อีกต่อไป จึงขอให้บังคับห้ามมิให้จำเลยเข้ายุ่งเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ฟ้องโจทก์จึงมีเกี่ยวกับบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวในอันที่จะนำมาใช้บังคับแก้คดีอำนาจหน้าที่ในการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๔๙ (๑) ได้บัญญัติไว้ชัดแจ้งว่าต้องดำเนินการด้วยมติของที่ประชุมใหญ่ซึ่งลงคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งหากจำเลยจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางไม่ชอบด้วย พ.ร.บ.อาคารชุดฯ หรือข้อบังคับประการใด โจทก์และเจ้าของร่วมก็พึงต้องดำเนินการเพื่อให้มีการถอดถอนจำเลยทางมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเท่านั้น ไม่ใช่เป็นเรื่องที่บุคคลใดจะมาใช้สิทธิทางศาลได้ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้ศาลถอดถอนจำเลยจากการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเมื่อตามคำฟ้องมิใช่เป็นเรื่องที่โจทก์กล่าวอ้างว่าจำเลยได้พ้นจาก

ตำแหน่งผู้จัดการแล้ว โจทก์ยอมไม่มีอำนาจที่จะฟ้องขอให้บังคับห้ามมิให้จำเลยเข้ามา
ยุ่งเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้เช่นกัน

๑๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓/๑๙/๒๕๕๔

โจทก์จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมาย มีวัตถุประสงค์เพื่อดูแลและ
จัดการอาคารชุดสาทรเฮาส์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุด จำเลยเป็น
เจ้าของห้องชุดเลขที่ ๑๔๐/๙๗ ชั้นที่ ๒๐ อาคารเลขที่ ๑ อาคารชุดสาทรเฮาส์ ในปี ๒๕๔๑
จำเลยต่อเติมดัดแปลงขยายห้องชุดของจำเลยโดยเลื่อนแนวกระจกที่เป็นผนังกันห้องชุด
ด้านนอกออกไปจนสุดขอบระเบียงห้องชุด มีลักษณะตามภาพถ่ายปัญหาวินิจฉัยตามฎีกา
ของจำเลยเป็นประการแรกว่า การต่อเติมโดยขยายห้องชุดของจำเลยเป็นไปโดยชอบ
และสามารถกระทำได้หรือไม่ เห็นว่า ห้องชุดของจำเลยอยู่ในอาคารชุดสาทรเฮาส์
ซึ่งเป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การใช้ประโยชน์
การอยู่อาศัยในอาคารชุด และหรือการดำเนินการของทั้งโจทก์และจำเลยอันเกี่ยวกับ
อาคารชุดจึงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งอาคารชุดสาทรเฮาส์
ยังมีข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ออกมาโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ
ดังกล่าวเพื่อใช้บังคับแก่เจ้าของร่วมทุกคนอีกด้วย สำหรับการต่อเติมห้องชุดของจำเลยนั้น
ตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๔๘ (เดิม) บัญญัติว่า การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่ง
ทำการต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกอาคาร ต้องได้รับมติ
โดยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
ส่วนในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดไว้ในหมวดที่ ๔ เรื่องการใช้ทรัพย์สินบุคคล
ในข้อ ๑๙ (๘) ว่า เจ้าของร่วมต้องไม่กระทำการใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง
หรือลักษณะนอกอาคาร การที่กฎหมายอาคารชุดได้บัญญัติให้การใช้กรรมสิทธิ์ห้องชุด
มีลักษณะเป็นการจำกัดการใช้แดนกรรมสิทธิ์ของบรรดาเจ้าของร่วมในอาคารชุด
ให้น้อยลงซึ่งแตกต่างจากหลักกรรมสิทธิ์โดยทั่วไปเช่นนี้ ก็เป็นเพราะการเป็นเจ้าของและ
พักอาศัยในอาคารชุดนั้น เป็นการอยู่ร่วมกันของผู้เป็นเจ้าของร่วมอาคารชุดซึ่งมีเป็นจำนวนมาก
เจ้าของร่วมจึงจำเป็นต้องระมัดระวังการใช้สิทธิของตนซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อกฎ
เจ้าของร่วมคนอื่นหรือผลประโยชน์ของส่วนรวมและการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด
เจ้าของร่วมจำต้องสละประโยชน์ส่วนตัวหรือความเห็นส่วนตน ซึ่งเคยมีอยู่ตามปกติ

ในบางประการ ทั้งยังต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับซึ่งออกมาเพื่อการอยู่ร่วมกัน โดยปกติสุขอย่างเคร่งครัดอีกด้วย การที่จำเลยซื้อห้องชุดในอาคารชุดเป็นความสมัครใจ ของจำเลยเองที่จะต้องรับรู้ข้อจำกัดและต้องปฏิบัติตามข้อบังคับดังกล่าว แต่สำหรับการ ต่อเติมของจำเลยนั้น เห็นได้ชัดว่าเป็นการเปลี่ยนลักษณะการใช้สอยระเบียบของอาคารชุด ตามที่ได้ออกแบบมาและได้รับอนุญาตจากทางราชการให้ก่อสร้างแล้ว เพราะระเบียบ คือ ส่วนของห้องชุดที่ยื่นออกไปนอกฝา ส่วนที่เป็นระเบียบนี้เป็นที่ทราบโดยทั่วไปว่า เป็นการออกแบบเพื่อความสวยงามอันเป็นเอกลักษณ์เฉพาะสำหรับอาคารชุดนั้น และผู้ออกแบบประสงค์ให้ใช้ประโยชน์แบบพื้นที่นอกอาคาร ไม่ได้ประสงค์ให้ใช้แบบพื้นที่ ภายในอาคาร จึงไม่ใช่ส่วนของห้องชุดที่จะมาใช้ประโยชน์แบบเดียวกับส่วนของห้องชุด ที่อยู่ภายในหรือจะดัดแปลงต่อเติมโดยพลการได้ และเมื่อพิจารณาภาพถ่ายจะเห็นว่า มีห้องชุดของเจ้าของร่วมอื่นซึ่งมีระเบียบอยู่ในแนวเดียวกันกับระเบียบห้องชุดของจำเลย ไม่มีห้องชุดใดขยายแนวกระจะออกมาจนขีดขอบระเบียบเช่นจำเลย การต่อเติมของจำเลย เป็นการขยายพื้นที่ใช้สอยของตนเองมากกว่าเพื่อความปลอดภัยดังที่จำเลยอ้าง และเห็นได้ ชัดเจนว่ามีผลกระทบและเปลี่ยนรูปลักษณะของอาคารชุดภายนอกอาคารซึ่งจำเลย จะต้องขอมติต่อเจ้าของร่วมและได้รับอนุญาตเป็นคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียง เจ้าของร่วมทั้งหมดแล้วจึงจะกระทำได้ ที่จำเลยอ้างว่า การต่อเติมของจำเลยถือว่า ได้รับอนุญาตจากโจทก์โดยปริยายเพราะโจทก์ไม่หักท้วงและคณะกรรมการโจทก์ ที่ประชุมกัน มีมติอนุมัติให้ห้องชุดที่ตกแต่งไปแล้วนั้น แม้จะเป็นความจริงตามที่จำเลยอ้าง ก็ไม่อาจเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติของกฎหมาย เพราะโจทก์หรือคณะกรรมการโจทก์ ไม่มีอำนาจอนุมัติแทนเจ้าของร่วมได้ และที่จำเลยฎีกาว่า การต่อเติมของจำเลยไม่ได้ เพิ่มน้ำหนักให้โครงสร้างอาคารเพราะจำเลยเพียงแต่ขยายแนวกระจะเดิมออกไปเท่านั้น แต่ตามเอกสารระบุว่าระเบียบส่วนที่จำเลยขยายออกไปนั้นมีพื้นที่ ๒.๙๔ ตารางเมตร นับว่าเป็นพื้นที่มีใช้น้อย สามารถนำไปใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่เฉพาะหรือเป็นอีกห้องหนึ่งได้ ทั้งเมื่อพิจารณาภาพถ่ายปรากฏว่าจำเลยนำโต๊ะและเครื่องใช้ไฟฟ้าไปวางไว้เพื่อใช้ ประโยชน์ในส่วนที่ต่อเติมทั้งสองด้านของส่วนที่ต่อเติม อันมีลักษณะเป็นการเพิ่มการใช้ ประโยชน์อีกส่วนหนึ่งของห้องชุด ซึ่งนอกจากจะแสดงว่าทำให้มีน้ำหนักเพิ่มขึ้นจากเดิม ซึ่งเคยใช้เป็นเพียงระเบียบแล้ว ยังทำให้เห็นว่าเป็นการต่อเติมเพื่อประโยชน์ของจำเลยเอง โดยเฉพาะ การกระทำของจำเลยจึงเป็นแบบอย่างที่ทำให้เจ้าของร่วมรายอื่นอาจนำมาอ้าง

และทำการต่อเติมได้ทุกห้องชุด ซึ่งอาจมีเจ้าของร่วมบางคนนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้ โดยไม่มีข้อจำกัด การต่อเติมในลักษณะที่นำมาใช้ประโยชน์แบบพื้นที่ภายในอาคาร ย่อมต้องมีอุปกรณ์เครื่องตกแต่งหรือเครื่องใช้มากกว่าการใช้พื้นที่ในลักษณะของระเบียง ดังนั้น แม้ในขณะทำการต่อเติมจะไม่มีผลให้โครงสร้างรับน้ำหนักเพิ่มขึ้น แต่ผลที่ติดตามมา ภายหลังต่อเติมแล้วย่อมทำให้มีน้ำหนักเพิ่มขึ้นได้ การต่อเติมห้องชุดของจำเลยจึงไม่ชอบ ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยปัญหาข้อนี้มาชอบแล้วฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น ปัญหาวินิจฉัยต่อไปมีว่า พ้องใจทักขาดอายุความหรือไม่ ปัญหาข้อนี้ศาลอุทธรณ์ยังมีได้วินิจฉัย แต่เพื่อให้คดี ล่าช้าต่อไปอีก ศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยโดยไม่ย่อนสำนวนให้ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยก่อน ซึ่งจำเลยอ้างว่า คดีโจทก์ขาดอายุความละเมิดนั้น เห็นว่า คดีนี้ แม้โจทก์จะตั้งเรื่องเป็น ละเมิด แต่ตามทางบรรยายฟ้องเป็นกรณีโจทก์ฟ้อง กล่าวอ้างว่า จำเลยก่อสร้างดัดแปลง ต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และเป็นการฝ่าฝืนต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและ พ.ร.บ.อาคารชุดฯ ดังนี้ไม่ใช่ฟ้องเรื่องละเมิดตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๔๘ หากแต่เป็น การฟ้องโดยอาศัยข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและ พ.ร.บ.อาคารชุดฯ ซึ่งเป็นกฎหมาย พิเศษที่มีวัตถุประสงค์คุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด เป็นสำคัญ โจทก์จึงฟ้องบังคับให้จำเลยรื้อถอนส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมโดยฝ่าฝืนข้อบังคับ และบทกฎหมายดังกล่าวได้เสมอตราบเท่าที่การก่อสร้างดัดแปลงต่อเติมอาคาร ของจำเลยยังคงอยู่ เช่นนี้คดีโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ฎีกาจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน อนึ่ง ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษา ให้จำเลยรื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดเลขที่ ๑๔๐/๙๗ ของจำเลยให้กลับสู่สภาพเดิมภายใน ๑ เดือน หากไม่ปฏิบัติให้โจทก์ดำเนินการรื้อ และปรับปรุงแก้ไขห้องชุดดังกล่าวให้กลับคืนสู่สภาพเดิมโดยค่าใช้จ่ายของจำเลยนั้น เป็นการไม่ชอบด้วยวิธีการบังคับคดีตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๙๖ ทวิ เพราะเป็นอำนาจของ เจ้าพนักงานบังคับคดีที่จะดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าว ทั้งการที่ศาลอุทธรณ์ พิพากษากลับแต่มีคำสั่งเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นก็เป็นการไม่ถูกต้อง ปัญหา นี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้คู่ความมิได้ ยกขึ้นฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยและแก้ไขให้ถูกต้องได้ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ (๕) ประกอบมาตรา ๒๔๖ และ ๒๔๗ พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกคำขอ ในส่วนที่ให้จำเลยดำเนินการรื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดเลขที่ ๑๔๐/๙๗ ของจำเลย

ให้กลับคืนสู่สภาพเดิมภายใน ๑ เดือน หากไม่ปฏิบัติให้โจทก์ดำเนินการรื้อและปรับปรุงแก้ไขห้องชุดดังกล่าวให้กลับคืนสู่สภาพเดิมโดยค่าใช้จ่ายของจำเลย

๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๐๑๐/๒๕๕๗

โจทก์ซื้ออาคารชุดเชิงใหม่ทาวเวอร์จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เมื่อจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ย่อมต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากจำเลย มาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๙ วรรคสอง ซึ่งหากไม่มี หนังสือรับรองการปลอดหนี้จากจำเลยมาแสดง โจทก์ย่อมไม่อาจที่จะดำเนินการเพื่อการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเป็นของโจทก์ได้ เช่นนี้การที่จำเลยจะต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ให้แก่โจทก์ จึงถือเป็นการใด ๆ ซึ่งจำเลยต้องกระทำเพื่อให้มีผลที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิในการจดทะเบียนสิทธิในห้องชุด อันเป็นการทำนิติกรรมฝ่ายเดียวตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๙ แล้ว เมื่อจำเลยไม่ยอมออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้และโจทก์ได้ฟ้องขอให้ ศาลสั่งบังคับให้จำเลยออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์ หากจำเลยเพิกเฉย ไม่ดำเนินการ จึงชอบที่ศาลจะมีคำสั่งให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย ตามคำขอของโจทก์ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๑๓

๑๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๕๖๔/๒๕๕๗

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ วรรคสอง และมาตรา ๓๙ บัญญัติให้ นิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีหน้าที่จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางสามารถใช้สิทธิของเจ้าของ กรรมสิทธิ์ร่วมในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินเฉพาะที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง คืนได้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทั้งหมด แต่ในกรณีที่เป็นความเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สินบุคคล ซึ่งเกิดจากการกระทำของบุคคลอื่น ย่อมเป็นสิทธิของบุคคลผู้ได้รับความเสียหายที่จะใช้สิทธิ เรียกร้องเอาค่าสินไหมทดแทนเอง คดีนี้จำเลยฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายจากการที่โจทก์ซึ่งเป็น เจ้าของห้องชุดครอบครองทรัพย์สินส่วนกลาง โดยอ้างว่าทำให้จำเลยได้รับความเสียหายเป็นเหตุให้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมคนอื่น ๆ ในอาคารชุด ไม่สามารถค้าขายได้ดีเช่นเดิม ทำให้ยอดขายของ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมลดลง เห็นได้ชัดชัดเจนว่าเป็นการเรียกค่าเสียหายซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม แต่ละรายได้รับจากการกระทำของโจทก์ซึ่งมิใช่บุคคลภายนอก จำเลยจึงไม่มีอำนาจฟ้องแย้ง เรียกค่าเสียหายในส่วนนี้

๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๕๕/๒๕๕๔

โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุด มี ๓. เป็นผู้จัดการ ๓. จึงเป็นผู้แทนของโจทก์ ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ ประกอบมาตรา ๓๖ (๔) มีอำนาจฟ้องร้องดำเนินคดีแทนโจทก์ คำฟ้องโจทก์กล่าวอ้างว่าจำเลยทำให้เอกสารของโจทก์เสียหาย อันเป็นการฟ้องร้องดำเนินคดีแทนโจทก์เกี่ยวกับความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่โจทก์ ไม่ใช่เป็นการฟ้องตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโจทก์ จึงไม่ต้องได้รับความเห็นชอบของที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อบังคับดังกล่าว โจทก์มีอำนาจฟ้อง

๑๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๓๐/๒๕๕๔

ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าทางพิพาทบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๓๐/๕๒ เป็นถนนที่โจทก์ร่วมจัดให้มีขึ้นในการก่อสร้างอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี ๔ ทั้งข้อความและภาพที่โฆษณาที่โจทก์ร่วมโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดก่อนจดทะเบียนอาคารชุด ระบุไว้ชัดเจนว่าสาธารณูปโภคสาธารณูปการ มีถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ลานจอดรถ เมื่อโฆษณาดังกล่าว โจทก์ร่วมทำขึ้นเพื่อโฆษณาขายโครงการอาคารชุดแก่ประชาชนทั่วไป จึงถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด อีกทั้งโจทก์ร่วมยังเสนอรายละเอียดโครงการต่อคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระบุประเภทของการใช้ที่ดินในบริเวณโครงการของโจทก์ร่วมว่าที่ขายไม่ได้ คือ ถนน ลานจอดรถ ทางเท้า สนามหญ้าและที่ว่างเปิดโล่ง เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ร่วมมีการแก้ไขโฆษณาดังกล่าวผิดไปจากเดิม จึงต้องฟังว่าทางพิพาทดังกล่าวโจทก์ร่วมจัดให้เป็นสาธารณูปโภคแก่อาคารชุด จำเลยที่ ๑ โดยจำเลยที่ ๒ ในฐานะผู้จัดการของจำเลยที่ ๑ ตามสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดระบบรักษาความปลอดภัยและการจัดการตามมติของเจ้าของร่วมตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี ๔ และรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญนิติบุคคลเคหะชุมชนธนบุรี ๔ ครั้งที่ ๒/๒๕๔๔ และจำเลยทั้งสองยังชี้แจงการทำความร้ายตามหนังสือที่ นธบ. ๔- ๐๓๐/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๔๙ แก่โจทก์ร่วมทราบว่าการทำความร้ายตามความประสงค์ส่วนใหญ่ของเจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อป้องกันภัยอันตรายกับผู้พักอาศัยในชุมชนฯ และเพื่อทดแทนความร้ายเดิมที่ใช้งานมานานและชำรุดอันเป็นการย่ำให้เห็นว่าจำเลยทั้งสองทำตามอำนาจหน้าที่ จึงไม่ต้องขออนุญาตโจทก์ร่วม นอกจากนี้ ยังได้ความตามรายงานกระบวนการพิจารณา ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ที่ศาลชั้นต้นเดินคดีพิเคราะห์ว่า

โจทก์นำชี้ว่าภาพถ่ายที่จำเลยทั้งสองทำตามภาพถ่ายยาวตลอดแนวทางพิพาทร่นจากแนวรั้วสวนหนามเดิมประมาณ ๑ ศอก แสดงว่าจำเลยทั้งสองทำรั้วเสาหลักและตาข่ายเหล็กภายในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๓/๐๕๒ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จึงมิได้รุกล้ำที่ดินอื่นของโจทก์ร่วมและที่ดินโจทก์ การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์และโจทก์ร่วม การที่โจทก์ร่วมยินยอมให้โจทก์ใช้ทางพิพาทก็ดีและหลังจากฟ้องโจทก์ร่วมจดทะเบียนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๓๓/๐๕๒ ให้เป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินโจทก์ก็ดีหากก่อให้เกิดสิทธิใด ๆ แก่โจทก์ที่จะใช้ทางพิพาทซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางไม่ การที่โจทก์เข้าออกเส้นทางพิพาทไม่ได้ การกระทำของจำเลยทั้งสองก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์

๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๙๑/๒๕๕๔

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องการประชุมใหญ่วิสามัญ แต่ไม่ได้กล่าวถึงการเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญ จึงต้องเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาวินิจฉัยแก้คดี ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวคือ ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๙๕ ที่บัญญัติว่า "การประชุมใหญ่นั้น ถ้าได้นัดเรียกหรือได้ประชุมกันหรือได้ลงมติฝ่าฝืนบทบัญญัติในลักษณะนี้ก็ดี หรือฝ่าฝืนข้อบังคับของบริษัทก็ดี เมื่อกรรมการหรือผู้ถือหุ้นคนหนึ่งคนใดร้องขึ้นแล้ว ให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่อันผิดระเบียบนั้นเสีย ..." ซึ่งในกรณีของนิติบุคคลอาคารชุดได้แก่กรรมการหรือเจ้าของร่วม อันเป็นการสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตรงตามความประสงค์ของเจ้าของร่วมทั้งหลาย ดังนั้น ผู้มีสิทธิร้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญย่อมได้แก่กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมเท่านั้น ทั้งนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วม โจทก์ที่ ๑ (นิติบุคคลอาคารชุด) จะฟ้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมเองไม่ได้ แม้การประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมและมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมอาคารชุดไม่ชอบด้วยกฎหมายและฝ่าฝืนข้อบังคับก็ตาม แต่ก็หาทำให้การประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมและมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมดังกล่าวเสียไปหรือตกเป็นโมฆะไม่ จนกว่าศาลจะมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมอันผิดระเบียบนั้นเสียก่อน ซึ่งโจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ อาจใช้สิทธิทางศาลโดยยื่นคำร้องเป็นคดีไม่มีข้อพิพาท อย่างไรก็ตาม ไม่มีกฎหมายห้ามไม่ให้ยื่นฟ้องเป็นคดีมีข้อพิพาท

โจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ อาจฟ้องผู้ที่โต้แย้งสิทธิของตนเพื่อให้บังคับตามสิทธินั้นเป็นคดี มีข้อพิพาทก็ได้ แต่คดีนี้โจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ฟ้องอ้างว่าจำเลยทั้งสองเรียกประชุม ได้ประชุมกัน และจัดให้มีการลงมติโดยฝ่าฝืนกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แต่ในคำขอบังคับตามฟ้องขอเพียงให้เพิกถอนการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมและ มติที่ประชุมใหญ่วิสามัญ ซึ่งมีผลทำให้คณะกรรมการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและ พ. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขณะนั้นพ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคล แม้หากฟังได้ตามฟ้อง ให้โจทก์ชนะคดี จำเลยทั้งสองก็ไม่อาจปฏิบัติตามคำพิพากษาได้ เพราะจะต้องบังคับเอา แก่นิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรงเท่านั้น แต่โจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ไม่ได้ฟ้องนิติบุคคลอาคารชุดมาด้วย กรณีจึงไม่มีบุคคลที่จำต้องรับผิดชอบตามคำขอ ของโจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ มาในฟ้อง ทั้งไม่อาจแปลคำฟ้องว่าเป็นการร้องขอให้บังคับ นิติบุคคลอาคารชุดด้วย เพราะจะเป็นการพิพากษาเกินคำขอ ต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๑๔๒ นอกจากนั้นโจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ก็ไม่ได้มีคำขอให้จำเลยทั้งสองรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่ โจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ฐานกระทำความผิด ฟ้องโจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ก็ไม่อาจบังคับเอาแก่ จำเลยทั้งสองได้ โจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสอง

๑๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๔๙๖/๒๕๕๔

ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัติว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือ เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และมาตรา ๑๕ บัญญัติว่า ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๓) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหาย ต่อตัวอาคารชุด
- (๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

เมื่ออาคารจอดรถ อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ รั้ว ถนนภายในโครงการและสนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อมทรัพย์สินพิพาทล้วนมิได้ตั้งอยู่บนที่ดินที่ตั้งอาคารชุดใดทั้งห้า และไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งเกี่ยวข้องกับอาคารชุดใดทั้งห้า ดังนั้น ทรัพย์สินพิพาทจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการหรือไม่ จึงต้องพิจารณาว่าเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุด หรือเพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุดหรือไม่

จำเลยที่ ๑ ขยายโครงการอาคารชุดโดยโฆษณาว่าจะจัดให้มีอาคารจอดรถ อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ รั้ว ถนนภายในโครงการและสนามเด็กเล่นหรือสวนหย่อม เพื่อให้เจ้าของใช้ประโยชน์ร่วมกัน ในสัญญาซื้อขายห้องชุดระบุว่า ผู้ซื้อจะมีสิทธิเป็นสมาชิกตลอดชีพของศูนย์สุขภาพ ซึ่งประกอบด้วยห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ สนามเทนนิสและอื่น ๆ ต่อมาเมื่อเจ้าของร่วมได้เข้าใช้ประโยชน์ร่วมกันในทรัพย์สินพิพาทแล้ว จำเลยที่ ๑ ยังยินยอมให้โครงการจัดการดูแลทรัพย์สินพิพาทในลักษณะทรัพย์สินส่วนกลาง กับยอมให้โครงการนำเงินที่เจ้าของร่วมชำระเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางไปบำรุงรักษาทรัพย์สินพิพาท เช่นนี้ จะเห็นได้จากการโฆษณาขายโครงการอาคารชุด สภาพและที่ตั้งของทรัพย์สินพิพาท ลักษณะและประโยชน์ในการใช้สอยของทรัพย์สินพิพาทและการจัดการดูแลบำรุงรักษาโดยโครงการทั้งห้า ทรัพย์สินพิพาทจึงถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการทั้งห้าตามฟ้อง

โดยผลของกฎหมายดังกล่าวข้างต้นที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นแล้ว แม้จำเลยที่ ๑ ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดจะมีได้ระบุว่าทรัพย์สินพิพาทเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง หรือแม้จำเลยที่ ๑ มิได้แสดงเจตนากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินพิพาทให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางก็ตาม เมื่อทรัพย์สินพิพาทตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยผลของกฎหมาย เจ้าของห้องชุดจึงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์สินพิพาทตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง ฉะนั้น แม้จำเลยที่ ๑ จะมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินทรัพย์สินพิพาท จำเลยที่ ๑ ก็ไม่มีสิทธินำทรัพย์สินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองหรือภาระจำยอมแก่บุคคลอื่นรวมถึงจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ กรณีจึงไม่จำต้องคำนึงว่าจำเลยที่ ๒ ถึงที่ ๔ จะรับจดทะเบียนไว้โดยสุจริตหรือไม่

๑๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๐๑๘/๒๕๕๙

ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ วรรคสอง และมาตรา ๓๙ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเพื่อประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดซึ่งเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยกำหนดให้

นิติบุคคลอาคารชุดใช้สิทธิของเจ้าของร่วมในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้อีกด้วย เมื่อโจทก์ฟ้องกล่าวอ้างว่าทางพิพาทตกเป็นทางภาระจำยอมโดยอายุความแก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดแล้ว ต่อมาจำเลยทั้งสองปิดกั้นทางพิพาทจนเป็นเหตุให้เจ้าของห้องชุดและโจทก์ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทางพิพาทเพื่อเป็นเส้นทางผ่านเข้าออกจากถนนสาธารณะสู่อาคารชุดโจทก์ได้ดังเดิม การที่โจทก์ยื่นฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองเปิดทางพิพาทและให้ไปจดทะเบียนภาระจำยอมแก่ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโจทก์ จึงเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายในฐานะที่โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีหน้าที่ในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดนั่นเอง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง (ประชุมใหญ่ครั้งที่ ๑๓/๒๕๕๘)

๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๓๐๑/๒๕๕๙

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดระบุว่า กรณีใดมิได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้นำบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และ พ.ร.บ.อาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ รวมถึงกฎหมายอาคารชุดที่จะมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลังมาใช้บังคับ เมื่อ พ.ร.บ.อาคารชุด ฯ มิได้มีบทบัญญัติให้มีการขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมอันผิดระเบียบไว้ จึงต้องวินิจฉัยคดีโดยอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔ ซึ่งกรณีนี้ได้แก่มาตรา ๑๑๓๖ และมาตรา ๑๑๙๕ เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นว่า การมอบฉันทะให้ อ. ซึ่งเป็นบุคคลต้องห้ามที่จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนเป็นการไม่ชอบด้วย พ.ร.บ.อาคารชุด ฯ มาตรา ๔๓ วรรคสอง (ที่แก้ไขใหม่) จึงเป็นกรณีที่มีการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมเป็นการประชุมซึ่งมีบุคคลที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนอันเป็นการฝ่าฝืนต่อ ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓๖ การประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมและการลงมติของที่ประชุมดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย มติของที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมย่อมเสียไปทั้งหมด หากใช้มีผลเพียงไม่นับการออกเสียงลงคะแนนของ อ. เป็นองค์ประชุมและคะแนนที่จะใช้ลงมติไม่

โจทก์ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันลงมติตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔ ประกอบมาตรา ๑๑๙๕ เมื่อศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้ทำคำฟ้องมาขึ้นใหม่แทนคำร้องเดิม การนับกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔ ประกอบมาตรา ๑๑๙๕ ต้องนับถึงวันยื่นคำร้องเดิม มิใช่วันยื่นคำฟ้องที่ทำมาขึ้นใหม่ตามคำสั่งศาล คำฟ้องของโจทก์จึงอยู่ในกำหนดเวลาตามกฎหมาย

๑๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๑๖๒/๒๕๕๙

อาคารชุดตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิ่งของส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง เมื่อเจ้าของร่วมในอาคารชุดต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชุดดังกล่าว ทั้งอาคารเป็นอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรม จึงทำให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล และการใช้ทรัพย์ส่วนกลางซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมภายในอาคารดังกล่าวจะต้องดำเนินการตามที่ พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๔๘ (๔) บัญญัติไว้ กล่าวคือ จะต้องกระทำโดยการแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดของจำเลยที่ ๑ ด้วยการลงมติของเจ้าของร่วมและจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้ลงมติแต่เพียงอนุมัติให้จำเลยที่ ๑ ไปยื่นขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเท่านั้น และการลงมติดังกล่าวก็ไม่อาจถือได้ว่าที่ประชุมใหญ่ได้อนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นอาคารชุดเพื่อประกอบกิจการโรงแรมไปในตัว เนื่องจากการอนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งจะต้องกระทำด้วยการแก้ไขข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๘ (๔) ดังนั้น ก่อนที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะลงมติในการประชุมวาระที่ ๗ จึงไม่จำเป็นที่จะต้องมีการลงมติอนุมัติให้จำเลยที่ ๑ เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารหรือต้องทำการแก้ไขข้อบังคับของจำเลยที่ ๑ เสียก่อนการลงมติเจ้าของร่วมด้วยเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม จึงชอบด้วย พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๔๔ แล้ว จึงไม่มีเหตุให้ต้องเพิกถอนการลงมติในวาระนี้

ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมได้ลงมติให้นิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ ๑ มีสิทธิสั่งปรับผู้ที่ฝ่าฝืนข้อบังคับได้ครั้งละไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท มีลักษณะเช่นเดียวกับการตกลงว่าจะให้เบี้ยปรับตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๗๙ ไม่เป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยจึงมีผลใช้บังคับได้

พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๑๘/๑ วรรคสอง บัญญัติให้มีการออกข้อบังคับแก่ผู้ที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วยการถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ แต่ทรัพย์สินส่วนกลางตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๔ หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เมื่อน้ำประปาหรือก๊าซหุงต้มเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่ภายในห้องชุดแต่ละห้องเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมแต่ละคนโดยเฉพาะ น้ำประปาและก๊าซหุงต้มจึงมิใช่ทรัพย์สินส่วนกลาง การที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมลงมติให้จำเลยที่ ๑ มีสิทธิระงับการให้บริการน้ำประปาและก๊าซหุงต้มภายในห้องชุดของผู้ฝ่าฝืนข้อบังคับจึงเป็นการไม่ชอบ

พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๓๓ วรรคสอง บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว เมื่อจำเลยที่ ๖ ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่ ๑ ดังนั้น จำเลยที่ ๖ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของจำเลยที่ ๑ การที่จำเลยที่ ๖ ได้ว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลที่มีความรู้เชี่ยวชาญมารักษาความปลอดภัย รักษาความสะอาดและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุดเสียหายก็อยู่ในความหมายของคำว่าปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเองตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๓๖ วรรคสอง แล้ว

๒๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๙๐๔/๒๕๕๙

โจทก์รู้ตั้งแต่ก่อนประมูลซื้อห้องชุดว่า เจ้าของร่วมเดิมมีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มค้างชำระแก่จำเลยที่ ๑ ทั้งตามประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดให้ผู้ซื้อทรัพย์สินต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มที่ค้างชำระด้วยการที่โจทก์เข้าร่วมประมูลซื้อห้องชุดรายนี้เท่ากับโจทก์ตกลงยอมรับข้อกำหนดเงื่อนไขในประกาศขายทอดตลาดดังกล่าวกับเจ้าพนักงานบังคับคดีว่า หากโจทก์เป็นผู้ประมูล

ซื้อห้องชุดได้และมีหนี้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางที่ค้างชำระอยู่โจทก์ยินยอมเป็นผู้รับผิดชอบหนี้รายนี้ เมื่อปรากฏว่าเจ้าของร่วมเดิมมีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มค้างชำระแก่จำเลยที่ ๑ โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมเดิม โจทก์จึงมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มให้แก่จำเลยที่ ๑ ที่โจทก์อ้าง ป.วิ.พ. มาตรา ๓๐๙ จัตวา ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติม ป.วิ.พ. (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๓ ที่บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำบอกกล่าว เมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้ นั้น มาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติให้พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เป็นต้นไป แต่การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกิดขึ้นก่อนที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับจึงไม่อาจนำ ป.วิ.พ. มาตรา ๓๐๙ จัตวา มาใช้บังคับแก่กรณีนี้ได้ เมื่อโจทก์ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่มที่เจ้าของร่วมเดิมค้างชำระให้แก่จำเลยที่ ๑ จำเลยทั้งสองไม่มีหน้าที่ต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่โจทก์

๒๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๘๙๘/๒๕๕๙

การที่คณะกรรมการมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการจัดให้มีการประชุมในบางเรื่องย่อมกระทำได้ ดังนั้น การมอบอำนาจให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจออกหนังสือเชิญประชุมใหญ่ย่อมกระทำได้และไม่ถือว่าขัดต่อกฎหมาย ทั้งไม่ทำให้การเรียกประชุมใหญ่เสียไปแต่อย่างใด การจัดให้มีการประชุมใหญ่แม้พ้นกำหนดเวลาหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีย่อมเป็นผลดีแก่ผู้เป็นเจ้าของร่วม หากมีการประชุมตามวาระและลงมติโดยถูกต้องแล้ว การประชุมใหญ่ดังกล่าวย่อมชอบด้วยกฎหมาย เมื่อข้อเท็จจริงไม่อาจรับฟังได้ว่าบังคับและรายงานประจำปี ๒๕๕๕ ไม่ถูกต้อง และที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี ๒๕๕๕ มีมติรับรองแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะเพิกถอน

มติที่ประชุมใหญ่ ส่วนการประชุมวาระที่ ๖ และวาระที่ ๗ ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ปรับขึ้นค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๘ (๕) จึงไม่มีเหตุให้เพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี ๒๕๕๕ ในวาระดังกล่าว

๒๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๐/๒๕๖๑

ผู้ร้องเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนตามกฎหมายดินแดนหมู่เกาะเวอร์จิน ผู้ร้องจึงเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายต่างประเทศซึ่งไม่มีสัญชาติไทยและถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓ การที่นิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ต้องเป็นนิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า “คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อไปนี้ ... (๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ...” เมื่อผู้ร้องซึ่งเป็นนิติบุคคลเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓ ผู้ร้องผู้จะซื้อจะขายถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของผู้คัดค้านผู้จะขายตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดลงวันที่ ๑๒ สิงหาคม ๒๕๔๘ ได้ ผู้ร้องจะต้องได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๑๙ (๔) ด้วย เมื่อไม่ปรากฏว่า ผู้ร้องได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน จึงถือไม่ได้ว่าบริษัทผู้ร้องซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ มีคุณสมบัติที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามสัญญาดังกล่าวได้ปรากฏตามหนังสือรับรองบริษัทผู้ร้องว่า บริษัทผู้ร้องมีวัตถุประสงค์ ในการดำเนินธุรกิจการลงทุนทั่วไปและถือครองทรัพย์สินในการประกอบกิจการของบริษัทผู้ร้อง จึงมีเหตุผลให้เชื่อมาก่อนที่บริษัทผู้ร้องจะเข้าถือครองทรัพย์สินโดยซื้อทรัพย์สินในต่างประเทศ ผู้ร้องได้ศึกษากฎหมายของประเทศที่ผู้ร้องจะไปซื้อทรัพย์สินแล้วว่าบริษัทผู้ร้องมีคุณสมบัติที่จะเข้าถือครองทรัพย์สินในประเทศนั้นได้หรือไม่ ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของบริษัทผู้ร้อง ในคดีนี้ปรากฏตามสัญญา

จะซื้อจะขายห้องชุดว่า ห้องชุดที่ผู้ร้องจะซื้อจากผู้คัดค้านมีราคาสูงถึง ๓๒,๙๖๐,๓๖๑ บาท จึงมีเหตุผลให้เชื่อว่า บริษัทผู้ร้องได้ศึกษากฎหมายไทย โดยเฉพาะประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และ พ.ร.บ.อาคารชุดฯ แล้ว และทราบดีว่า ผู้ร้องซึ่งเป็นนิติบุคคลเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓ จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ประเทศไทยได้ บริษัทผู้ร้องต้องได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนก่อน ส่วนบริษัทผู้คัดค้านผู้จะขายห้องชุดให้แก่ผู้ร้องซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ถือว่าเป็นคนต่างด้าว ก็ต้องตรวจสอบก่อนว่า บริษัทผู้ร้องได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหรือไม่ และเชื่อว่าผู้คัดค้านตรวจสอบแล้วทราบว่าผู้ร้องยังไม่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน การที่ผู้ร้องและผู้คัดค้านทราบว่าผู้ร้องยังไม่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน แต่ยังเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกัน สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ลงวันที่ ๑๒ สิงหาคม ๒๕๔๘ จึงเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดย่อมตกเป็นโมฆะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐ ที่ผู้ร้องอุทธรณ์และนำสืบว่า ผู้คัดค้านปฏิบัติผิดสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินไม่ส่งมอบห้องชุดให้ผู้ร้องภายในกำหนด ผู้ร้องกับผู้คัดค้านจึงทำบันทึกยกเลิกการซื้อขายห้องชุดและตกลงกันตามข้อตกลง เปลี่ยนข้อตกลงเดิมเป็นการตกลงคืนเงินค่าห้องชุดที่ผู้ร้องได้ชำระให้แก่ผู้คัดค้านไปแล้วบางส่วนนั้น แม้ผู้ร้องกับผู้คัดค้านจะได้ตกลงยกเลิกการซื้อขายห้องชุดดังกล่าวและมิได้ตกลงให้ผู้คัดค้านคืนเงินค่าห้องชุดที่ผู้ร้องได้ชำระให้แก่ผู้คัดค้านไปแล้วบางส่วนก็ตาม แต่เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดตกเป็นโมฆะ และหากผู้คัดค้านต้องคืนเงินค่าห้องชุดที่ผู้ร้องได้ชำระให้แก่ผู้คัดค้านไปแล้วบางส่วน ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๒ วรรคสอง ก็บัญญัติให้นำบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้แห่งประมวลกฎหมายนี้มาใช้บังคับ เมื่อผู้คัดค้านผิดนัดไม่คืนเงินค่าห้องชุดที่ผู้ร้องได้ให้แก่ผู้คัดค้านบางส่วนตามข้อตกลงผู้ร้องจึงเสนอข้อพิพาทให้คณะอนุญาโตตุลาการสถาบันอนุญาโตตุลาการ สำนักกระับข้อพิพาท สำนักงานศาลยุติธรรม ชี้ขาดตามข้อสัญญาอนุญาโตตุลาการ ข้อ ๔.๒ ในบันทึกข้อตกลง ซึ่ง ส. คณะอนุญาโตตุลาการที่ผู้ร้องกับผู้คัดค้านแต่งตั้งตามข้อ ๔.๒ ในบันทึกข้อตกลงก็ได้มีคำวินิจฉัยชี้ขาดเมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๘ ตามคำชี้ขาดให้ผู้คัดค้านคืนเงินจำนวน ๑๓,๑๓๖,๓๖๑.๕๙ บาท

พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๑๐ ต่อปี นับแต่วันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๖ จำนวน ๓,๑๓๔,๔๐๘.๑๔ บาท และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี นับแต่วันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๖ เป็นต้นไปจนกว่าผู้ร้องจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน ค่าเสียหายเป็นเงินจำนวน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ คณะอนุญาโตตุลาการกึ่งหนึ่งที่ผู้ร้องทศรองจ่ายแทนผู้คัดค้านไปก่อนจำนวน ๖๕,๒๕๔ บาท แก่ผู้ร้อง การที่ผู้ร้องจดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายดินแดน หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๓ ถือว่าเป็นคนต่างด้าวอยู่แล้ว ผู้ร้องยังมิได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา ๑๙ (๔) ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อห้องชุดจากผู้คัดค้านซึ่งตกเป็นโมฆะ และผู้ร้องได้ชำระค่าห้องชุดให้แก่ผู้คัดค้านไปบางส่วนถือเป็นการที่ผู้ร้องได้กระทำการ เพื่อชำระหนี้เป็นการอันฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมาย ผู้ร้องจึงไม่อาจเรียกร้องให้ผู้คัดค้าน คืนเงินค่าห้องชุดที่ผู้ร้องชำระให้แก่ผู้คัดค้านไปบางส่วนในฐานะลามิควรให้แก่ผู้ร้อง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๑๑ ได้ ซึ่งบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๔๑๑ เป็นบทบัญญัติ แห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ที่คณะอนุญาโตตุลาการวินิจฉัยชี้ขาดตามคำชี้ขาดให้ผู้คัดค้านคืนเงินแก่ผู้ร้อง ตามข้อตกลง จึงเป็นการวินิจฉัยชี้ขาดที่ขัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา ๔๑๑ ซึ่งเป็นบทบัญญัติ แห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การบังคับ ตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการย่อมเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือ ศีลธรรมอันดีของประชาชน ศาลขอที่จะมีคำสั่งปฏิเสธไม่รับบังคับตามคำชี้ขาดของคณะ อนุญาโตตุลาการ ตาม พ.ร.บ.อนุญาโตตุลาการ พ.ศ. ๒๕๔๕ มาตรา ๔๔

๒๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๒๙๓/๒๕๖๑

โจทก์เป็นนิติบุคคลอาคารชุดแต่งตั้งให้บริษัท ก. เป็นผู้จัดการ บริษัทดังกล่าว แต่งตั้งให้ ล. เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการของโจทก์ ซึ่งตามมาตรา ๓๕ แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นิติบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่ดินิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคล อาคารชุดนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

ดังนั้น ล. จึงเป็นผู้จัดการของโจทก์ไม่ใช่เป็นเพียงผู้ดำเนินการแทนโจทก์ ล. ย่อมมีอำนาจดำเนินคดีแทนโจทก์ได้ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของโจทก์ที่ให้ผู้จัดการมีอำนาจกระทำการต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งนี้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วม ซึ่งการฟ้องคดีก็ถือว่าเป็นการกระทำอย่างหนึ่งที่อยู่ในวัตถุประสงค์ของโจทก์



**คำสั่งศาลปกครองสูงสุด คำร้องที่ ๒๙๑/๒๕๔๕ คำสั่งที่ ๖๔๐/๒๕๔๕
ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๕**

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
(คำร้องอุทธรณ์คำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา)

ผู้ฟ้องคดียื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่ง ในคดีหมายเลขดำที่ ๕๓๕/๒๕๔๕
หมายเลขแดงที่ ๓๖๖/๒๕๔๕ ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง)

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๕ ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการ
จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดวิภาวดีแมนชั่น ๒
โดยแต่งตั้งให้นายสุนัด ไทยดำริ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแทนผู้ฟ้องคดีที่ ๑
โดยอ้างมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมในการประชุมสามัญ ครั้งที่ ๒/๒๕๔๕ เมื่อวันที่
๓ มีนาคม ๒๕๔๕ ซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่า มติที่ประชุมดังกล่าวไม่ถูกต้องเพราะการจัดประชุม
และการนับคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จึงโต้แย้ง
ความไม่ชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งดังกล่าวไปยังผู้ถูกฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๕
แต่ผู้ถูกฟ้องคดียังคงยืนยันว่าคำวินิจฉัยให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุดตามคำขอของนายสุนัดเป็นการจดทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงขอให้
ศาลพิพากษาหรือมีคำสั่ง ดังนี้

๑. ให้มติที่ประชุมสามัญครั้งที่ ๒/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๕ เป็นโมฆะ
และไม่มีผลบังคับใช้ตามกฎหมายอาคารชุด

๒. ให้คำสั่งถอดถอนผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ออกจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
และการจดทะเบียนแต่งตั้งให้นายสุนัด ไทยดำริ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
ไม่มีผลใช้บังคับ

๓. ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑. ยังคงตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเช่นเดิม

๔. ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ถึงที่ ๕ และบุคคลอื่นอีก ๕ คน ดำรงตำแหน่งเป็น
คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นนายสุนัด ไทยดำริ ตามคำขอของนายสุนัด โดยอ้างมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมในการประชุมสามัญ ครั้งที่ ๒/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๕ ดังนั้น การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดี จึงเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล ในอันที่จะมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล จึงมีลักษณะเป็นคำสั่ง ทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และในการอุทธรณ์คำวินิจฉัยรับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดขั้นตอนในการอุทธรณ์ไว้ โดยเฉพาะ จึงต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่กำหนดให้คู่กรณีอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองนั้น โดยยื่นต่อ เจ้าหน้าที่ยื่นคำร้องทางปกครองภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ตนได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว คดีนี้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า หลังจากที่ผู้ถูกฟ้องคดีได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุดจากผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นนายสุนัด เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๕ ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้ทำหนังสือลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๕ อุทธรณ์ไปยังผู้ถูกฟ้องคดีเพื่อขอให้ เพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าว และในวันเดียวกันนั้นผู้ถูกฟ้องคดีได้มีหนังสือ ที่ สป ๐๐๒๒/๓๔๓/๒ แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ทราบว่า ไม่สามารถดำเนินการเพิกถอน การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวได้ ผู้ฟ้องคดีจึงนำเรื่องนี้ มาฟ้องต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๕ เมื่อนับจากวันฟ้องคดี ย้อนหลังไปถึงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๕ ซึ่งเป็นวันที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ อุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง ของผู้ถูกฟ้องคดี และได้รับแจ้งจากผู้ถูกฟ้องคดีว่าไม่สามารถดำเนินการเพิกถอน การจดทะเบียนดังกล่าวได้ นั้น ยังอยู่ในกำหนดเวลาที่ผู้ถูกฟ้องคดีต้องดำเนินการตาม มาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับ ข้อ ๒ (๘) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติ วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น คำฟ้องนี้จึงเป็นคำฟ้องที่ยังไม่ได้

ดำเนินการให้ครบขั้นตอนในเรื่องการอุทธรณ์ซึ่งเป็นเงื่อนไขในการฟ้องคดีตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ จึงมีคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๔๕ ไม่รับคำฟ้องนี้ไว้พิจารณาและให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๕

ผู้ฟ้องคดียื่นคำร้องเมื่อวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๕ อุทธรณ์คำสั่งศาลปกครองชั้นต้นที่ไม่รับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณาว่า ขณะยื่นคำฟ้องต่อศาลผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์ข้อเท็จจริงไปยังกรมที่ดินซึ่งเป็นหน่วยงานกำกับดูแล ขณะยื่นคำฟ้องกรมที่ดินยังมิได้ตอบหนังสือให้ผู้ฟ้องคดีทราบ และได้แจ้งผลการอุทธรณ์มาให้ผู้ฟ้องคดีทราบในวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๕ ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการตามขั้นตอนมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ครบถ้วนแล้วขอศาลปกครองสูงสุดรับคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีไว้พิจารณา

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า อาคารชุดจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดได้ตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๔๒ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกันกำหนดให้เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดโดยมติที่ประชุมใหญ่ มีอำนาจแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการและคณะกรรมการควบคุมการจัดการอาคารชุดได้ อาคารชุดวิภาวีส แมนชั่น ๒ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นผู้จัดการและผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ถึงที่ ๕ และบุคคลอื่นอีก ๕ คน เป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดการ ต่อมาที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดได้มีมติถอดถอนผู้จัดการและคณะกรรมการควบคุมการจัดการ และแต่งตั้งผู้จัดการและคณะกรรมการควบคุมการจัดการขึ้นใหม่ และนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงต่อผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ดำเนินการแทน ข้อ ๒๓ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ กำหนดว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ดำเนินการแทนคนใหม่โดยมีสำเนาบันทึกการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการหรือผู้ดำเนินการแทนขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปตามนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่มีอำนาจเปลี่ยนแปลงเพิกถอน หรือยับยั้งมติดังกล่าวได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นไปตามระเบียบดังกล่าวทั้งการดำเนินงานของผู้จัดการ คณะกรรมการควบคุมการจัดการ มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดและการนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง เป็นเรื่องระหว่างเอกชนต่อเอกชนในการจัดการนิติบุคคลที่มีลักษณะเช่นเดียวกับห้างหุ้นส่วนและบริษัท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิใช่การกระทำทางปกครองหรือดำเนินกิจการทางปกครองของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ การฟ้องคดีเกี่ยวกับการกระทำของผู้จัดการ คณะกรรมการควบคุมการจัดการ และมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดจึงอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรม สำหรับคดีนี้ ผู้ฟ้องคดีฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่นำไปจดทะเบียนว่าไม่ชอบ ซึ่งมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่า มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดที่นำไปจดทะเบียนว่าชอบหรือไม่ และผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่าผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐปฏิบัติไม่ถูกต้องตามระเบียบรวมอยู่ด้วย ก็เป็นประเด็นย่อยที่เกี่ยวข้องกับประเด็นหลักที่อยู่ในอำนาจพิจารณาของศาลยุติธรรม เมื่อศาลยุติธรรมวินิจฉัยชี้ขาดประเด็นดังกล่าวอย่างไรแล้ว ย่อมมีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน คดีนี้จึงอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรม ที่ศาลปกครองชั้นต้นไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณานั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นด้วยในผล

จึงมีคำสั่งยืนตามคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นที่ไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณา





คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุด

คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุด

ปัจจุบันอาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความนิยมจากประชาชนจำนวนมากอันมีสาเหตุมาจาก จำนวนของประชากรในเมืองที่เพิ่มมากขึ้น ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย แต่ในเขตเมืองมีที่ดินจำกัด ไม่เพียงพอกับความต้องการ ทำให้บ้านและที่ดินมีราคาสูง รวมทั้งปัญหาการจราจรที่ติดขัด การใช้เวลาในการเดินทางไปทำงาน หรือสถานศึกษาต้องใช้ระยะเวลานาน อาคารชุดจึงเป็นทางเลือกที่สามารถตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองได้ เนื่องจากสามารถแบ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารให้สามารถถือกรรมสิทธิ์แยกจากกันได้ ประกอบกับห้องชุดเป็นทรัพย์สินที่สามารถนำไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และขายต่อได้อีกทั้งความสะดวกสบายในการพักอาศัยในอาคารชุด เช่น มีพื้นที่ส่วนกลาง คนดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ระบบการรักษาความปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ น้ำห้องออกกำลังกาย ห้องสันทนาการ ไกล่รถไฟฟ้า ไกล่ชุมชน ห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา เนื่องจากอาคารชุดแต่ละแห่งมีความแตกต่างกัน ซึ่งอาคารชุดจะมีลักษณะเป็นอย่างไรนั้น เป็นไปตามความต้องการของผู้ประกอบการ (ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด) ว่าต้องการให้อาคารชุดของตนเองมีสิ่งใดในการอำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัย ซึ่งอาจมีปัญหาผู้ประกอบการไม่ดำเนินการตามที่โฆษณาหรือสัญญา เช่น ไม่ก่อสร้าง ส่งมอบห้องชุดไม่เป็นไปตามสัญญา การก่อสร้างล่าช้า เป็นต้น ดังนั้น ก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุด ผู้ซื้อควรตรวจสอบอย่างไร มีข้อเสนอเบื้องต้น ดังนี้

๑. กรณีอาคารชุดยังไม่ก่อสร้าง

๑.๑ ใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้จากผู้ประกอบการ

๑.๒ ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารชุดต้องมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินและเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการ และมีภาระผูกพันอย่างอื่นนอกจากจำนองหรือไม่ อย่างไรก็ตามหากไม่สามารถตรวจสอบจากเจ้าของโครงการได้ ผู้ซื้อสามารถติดต่อดูรายละเอียดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินได้ ณ สำนักงานที่ดินในท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่อีกทางหนึ่ง

๑.๓ ตรวจสอบรายละเอียดความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการว่าเป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดา หากเป็นนิติบุคคล ได้จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ และมีทุนจดทะเบียน ทุนที่ชำระแล้วเท่าใด มีใครเป็นกรรมการผู้จัดการหรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน ซึ่งสามารถตรวจสอบได้จากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด

๑.๔ ผู้ประกอบการใช้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช.๒๒) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ หรือไม่

๑.๕ ตรวจสอบว่า อาคารเริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จเมื่อใด

๒. กรณีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว

๒.๑ โครงการได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้วหรือไม่ อาคารชุดดังกล่าวประกอบด้วยอาคารกี่อาคาร

๒.๒ รายละเอียดของอาคารชุด ว่ามีทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางมีอะไรบ้าง พื้นที่จอดรถยนต์มีจำนวนเท่าไร เป็นทรัพย์ส่วนกลางหรือทรัพย์ส่วนบุคคล

๒.๓ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารชุดตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินกี่แปลง มีเนื้อที่รวมเท่าใด แผนผังแสดงเขตที่ดินที่ตั้งอาคารชุด รวมทั้งมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะหรือไม่อย่างไร

๒.๔ ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบการผู้จดทะเบียนอาคารชุด กรณีเป็นนิติบุคคล ใครเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน

๒.๕ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่ใด ใครเป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด

๒.๖ มีค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้กับนิติบุคคลอาคารชุดอย่างไร เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ค่าใช้จ่ายเงินกองทุนตามมาตรา ๔๐ เป็นต้น

๒.๗ ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดไว้อย่างไรบ้าง

ข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ดังนั้น ผู้ซื้อต้องเก็บไว้เป็นหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการดำเนินคดี กรณีผู้ประกอบการไม่ดำเนินการตามที่โฆษณา หรือตามสัญญา รวมทั้ง ควรศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อจะได้ทราบสิทธิและหน้าที่ในการอยู่อาศัยในอาคารชุดว่ามีอย่างไรบ้าง เนื่องจากเมื่อเป็นเจ้าของห้องชุดแล้วมีหน้าที่ตามกฎหมาย เช่น ต้องออกค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ หากชำระล่าช้าไม่ตรงตามกำหนดเวลา อาจต้องชำระเงินเพิ่มตามที่กำหนดในข้อบังคับด้วย ผู้ซื้อจึงควรสอบถามจากผู้ประกอบการให้ชัดเจนว่าแต่ละเดือนมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางประมาณเท่าใด นอกจากนั้น ยังมีเงินทุนตามมาตรา ๔๐ (ส่วนใหญ่เรียกว่าเงินกองทุน) ที่ผู้ซื้อต้องชำระล่วงหน้าด้วยหรือไม่ จำนวนเท่าใด คำนวณประปรายชนิดละเท่าใด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินบุคคลไว้อย่างไรบ้าง ตรวจสอบให้ชัดเจนแต่แรก จะได้ไม่เกิดปัญหาในภายหลัง





ข้อมูลการจัดทะเบียนอาคารชุด
ทั่วประเทศ

ข้อมูลการจัดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ

ข้อมูล ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๒

พื้นที่	จำนวน (ราย)	อาคาร (หลัง)	ห้องชุด (ยูนิต)
กรุงเทพมหานคร	๒,๔๓/๙	๕,๒๕๕	๓/๙๕,๕๓/๕
ภาคกลาง	๒,๖๙๙	๖,๓/๓/๑	๖๖๘,๑๘๓
ภาคเหนือ	๔๐๕	๖๖๕	๕๖,๕๙๖
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	๑๓/๙	๒๔๕	๒๒,๙๖๙
ภาคใต้	๓๕๑	๘๖๑	๔๓,๖๕๙
รวม	๖,๕๑๑	๑๓,๓/๙๖	๑,๕๘๕,๘๘๑

สรุปผลการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (ทั้งโครงการ)

ข้อมูล ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๒

ลำดับ	จังหวัด	ผู้จดทะเบียนอาคารชุด		
		จำนวน	อาคาร	ห้องชุด
๑	กรุงเทพมหานคร	๒,๔๓/๙	๕,๒๕๔	๓/๙๔,๔๓/๔
๒	กระบี่	๑๘	๓๐	๑,๑๓๔
๓	กาญจนบุรี	๙	๙	๑,๐๔๕
๔	กาฬสินธุ์	–	–	–
๕	กำแพงเพชร	๒	๒	๑๕๔
๖	ขอนแก่น	๖๒	๖๕	๘,๕๖๘
๓/	จันทบุรี	๕	๕	๘๓๑
๘	ฉะเชิงเทรา	๑๖	๘๓	๔,๓๒๓/
๙	ชลบุรี	๘๕๖	๑,๓๖๖	๑๓/๑,๔๔๘
๑๐	ชัยนาท	–	–	–
๑๑	ชัยภูมิ	–	–	–
๑๒	ชุมพร	๑	๑	๓๓
๑๓	เชียงราย	๑๓/	๒๘	๒,๕๔๒
๑๔	เชียงใหม่	๓๑๖	๕๖๔	๔๖,๓๙๖
๑๕	ตรัง	๒	๓	๒๓/๘
๑๖	ตราด	๒	๓/	๔๔
๑๓/	ตาก	๓/	๘	๖๘๖
๑๘	นครนายก	–	–	–

ลำดับ	จังหวัด	ผู้จดทะเบียนอาคารชุด		
		จำนวน	อาคาร	ห้องชุด
๑๙	นครปฐม	๖๕	๒๓/๕	๑๘,๑๑๘
๒๐	นครพนม	-	-	-
๒๑	นครราชสีมา	๓/๐	๑๒๓/	๓/,๓/๐๐
๒๒	นครศรีธรรมราช	๕	๖	๖๙๓/
๒๓	นครสวรรค์	๑๔	๑๔	๑,๘๖๓
๒๔	นนทบุรี	๔๔๐	๑๐๔๐	๑๕๘,๕๓/๙
๒๕	นราธิวาส	-	-	-
๒๖	น่าน	-	-	-
๒๗	บึงกาฬ	-	-	-
๒๘	บุรีรัมย์	๕	๕	๕๒๒
๒๙	ปทุมธานี	๓๓/๓	๑,๑๑๐	๙๑,๑๓๒
๓๐	ประจวบคีรีขันธ์	๑๒๘	๓๕๔	๑๖,๘๓๓/
๓๑	ปราจีนบุรี	๓/	๓/	๖๖๒
๓๒	ปัตตานี	๒	๒	๑๑๘
๓๓	พระนครศรีอยุธยา	๒๑	๕๓/	๔,๔๒๐
๓๔	พะเยา	๓	๓	๒๒๓/
๓๕	พังงา	-	-	-
๓๖	พัทลุง	-	-	-
๓๗	พิจิตร	-	-	-
๓๘	พิษณุโลก	๒๕	๒๕	๒,๙๖๙
๓๙	เพชรบุรี	๘๘	๓๐๙	๒๑,๒๑๔
๔๐	เพชรบูรณ์	๒	๒	๑๓๖

ลำดับ	จังหวัด	ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด		
		จำนวน	อาคาร	ห้องชุด
๔๑	แพร่	-	-	-
๔๒	ภูเก็ต	๒๖๓	๓/๐๑	๓๐,๘๑๙
๔๓	มหาสารคาม	๒๒	๒๒	๑,๕๐๕
๔๔	มุกดาหาร	-	-	-
๔๕	แม่ฮ่องสอน	-	-	-
๔๖	ยโสธร	-	-	-
๔๗	ยะลา	-	-	-
๔๘	ร้อยเอ็ด	๒	๓	๑๓/๑
๔๙	ระนอง	-	-	-
๕๐	ระยอง	๑๔๙	๑๙๐	๑๘,๐๓๖
๕๑	ราชบุรี	๕	๕	๔๑๕
๕๒	ลพบุรี	๔	๔	๓๓๓
๕๓	ลำปาง	๑๐	๑๐	๑,๑๐๕
๕๔	ลำพูน	๙	๙	๕๑๘
๕๕	เลย	๑	๑	๔๒
๕๖	ศรีสะเกษ	-	-	-
๕๗	สกลนคร	๒	๒	๑๕๘
๕๘	สงขลา	๓๐	๖๓	๓,๘๔๓
๕๙	สตูล	-	-	-
๖๐	สมุทรปราการ	๕๖๘	๑,๖๑๙	๑๓๙,๑๒๘
๖๑	สมุทรสงคราม	๑	๑๓	๓๖๓
๖๒	สมุทรสาคร	๔๓	๒๘๑	๑๘,๖๔๙

ลำดับ	จังหวัด	ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด		
		จำนวน	อาคาร	ห้องชุด
๖๓	สระแก้ว	—	—	—
๖๔	สระบุรี	๑๑	๓๑	๒,๐๐๓/
๖๕	สิงห์บุรี	—	—	—
๖๖	สุโขทัย	—	—	—
๖๓/	สุพรรณบุรี	๒	๒	๑๕๖
๖๘	สุราษฎร์ธานี	๓๐	๕๕	๒,๓/๓๓
๖๙	สุรินทร์	—	—	—
๓/๐	หนองคาย	๑	๑	๘๖
๓/๑	หนองบัวลำภู	—	—	—
๓/๒	อ่างทอง	—	—	—
๓/๓	อำนาจเจริญ	—	—	—
๓/๔	อุดรธานี	๑๐	๑๓	๓,๓๙๙
๓/๕	อุตรดิตถ์	—	—	—
๓/๖	อุทัยธานี	—	—	—
๓/๓/	อุบลราชธานี	๔	๖	๘๑๙
รวม		๖,๕๑๑	๑๓,๓/๙๖	๑,๕๘๕,๘๘๑

