



ส.ค.ส.

พระราชทาน ๒๕๕๕

“...ระหว่างปีที่แล้ว เหตุการณ์ต่างๆ ในบ้านเมืองนับว่าเป็นปกติดี แต่พอเข้าปลายปี ก็เกิดน้ำท่วมครั้งใหญ่ เป็นเหตุให้ประชาชนหลายจังหวัด ต้องประสบอันตราย และความเดือดร้อนลำบาก ความเสียหายครั้งนี้ ดูจะร้ายแรงกว่าครั้งไหนๆ ที่ผ่านมา ช้อนี้หน้าจะเป็นเครื่องเตือนใจอย่างสำคัญ ดังที่ข้าพเจ้าได้กล่าวไว้หลายครั้งแล้วว่า วิถีชีวิตของคนเรานั้น จะต้องมีความทุกข์ มีภัย มีอุปสรรค ผ่านเข้ามาเรื่อยๆ ไม่มีผู้ใดจะอยู่เป็นปกติสุขอย่างเดียวได้ ทุกคนจึงต้องเตรียมกาย เตรียมใจ และเตรียมการไว้ให้พร้อมเสมอ เพื่อเผชิญและป้องกันแก้ไขความไม่ปกติเดือดร้อนต่างๆ ด้วยความไม่ประมาท ด้วยเหตุผล ด้วยหลักวิชา และด้วยสามัคคีธรรม

ในปีใหม่นี้ จึงขอให้ประชาชนชาวไทยได้ตั้งตนอยู่ในความไม่ประมาท โดยมีสติรู้ตัว และปัญญารู้ดีกำกับอยู่ตลอดเวลา ผู้ใดมีภาระหน้าที่อันใดก็เร่งกระทำให้สำเร็จลุล่วงไปให้ทันการณทันเวลา ผลงานทั้งนั้นจะได้ส่งเสริมให้แต่ละคนประสบแต่ความสุขความเจริญ และทำให้ชาติบ้านเมืองดำรงมั่นคง และก้าวหน้าต่อไปด้วยความผาสุกสวัสดิ์ ขออานุภาพแห่งคุณพระศรีรัตนตรัย และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลาย จงดุ่มครองรักษาท่านทุกคน ให้มีความสุข ไม่มีทุกข์ ไม่มีภัยตลอดศกหน้านี้โดยทั่วกัน”

สำหรับ ส.ค.ส.พระราชทานของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ในปีพุทธศักราช 2555 นี้ เป็นพระบรมฉายาลักษณ์พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ในฉลองพระองค์สากลสี เทาลายริ้วสีอ่อน ปกด้านซ้าย ทรงประดับเข็มเครื่องหมายมูลนิธิราชประชานุเคราะห์ มูลนิธิที่ พระราชทานกำเนิดและทรงดำรงตำแหน่งพระบรมราชูปถัมภ์ ทรงผูกเนคไทสีแดงมีลวดลายสี ทอง เข้าชุดกับผ้าปักพระกระเป๋ ฉลองพระองค์ชั้นในเป็นเชิ้ตขาว ประทับบนพระเก้าอี้ ด้านข้าง พระเก้าอี้ที่ประทับทั้งสองข้าง มีโต๊ะกลม โต๊ะด้านขวาวางแจกันแก้วขนาดเล็กปักดอกไม้หลากสี ทรงฉายกับสุนัขทรงเลี้ยง คือ คุณทองแดงที่ทรงเลี้ยงมาตั้งแต่ปี 2541 สวมเสื้อสีทอง หมอบอยู่ แทะพระบาท หน้าพระเก้าอี้ด้านซ้าย

ด้านหลังพระเก้าอี้ที่ประทับตกแต่งเป็นสวนไม้ดอกไม้ประดับ ด้านซ้ายมีระแนง ไม้สีขาว ประดับอักษรสีชมพู ข้อความภาษาไทยว่า สวัสดีปีใหม่ และข้อความภาษาอังกฤษว่า Happy New Year ด้านขวามีต้นสนประดับเครื่องตกแต่ง ฉากหลังเป็นผ้า幔สีเทาอ่อน ด้าน ซ้ายบน มีตราพระมหาพิชัยมงกุฎประดับ ส่วนด้านขวามีฉอบทองประดับ

ตรงกลาง ส.ค.ส. ด้านขวา มีข้อความจากบทพระราชนิพนธ์เรื่องพระมหาชนก ซึ่งเป็นคำตอบที่พระมหาชนกทรงตอบนางมณีเมขลาว่า “ถึงจะมองไม่เห็นฝั่ง เราก็ต้องพยายาม ว่ายอยู่ท่ามกลางมหาสมุทร โภคะทั้งหลาย มิได้สำเร็จด้วยเพียงคิดเท่านั้น” ทรงเตือนสติให้คน ไทยทั้งหลายมีความเพียร เช่นเดียวกับพระมหาชนก ที่ทรงอดทนว่ายน้ำในมหาสมุทรด้วยความ เพียร จนรอดชีวิต ประโยชน์ทั้งหลายที่เกิดขึ้น ล้วนเกิดจากการกระทำ ไม่ได้เกิดจากแค่เพียงคิด ตรงกลาง ส.ค.ส.ด้านซ้าย มีข้อความภาษาไทยพิมพ์ด้วยสีชมพูขอบสีเหลืองว่า ขอจงมีความสุข ความเจริญ ๒๕๕๕ และข้อความภาษาอังกฤษพิมพ์ด้วยสีแดงขอบสีเหลืองว่า Happy New Year 2012 ด้านล่างของ ส.ค.ส. มุมล่างขวา มีข้อความ ก.ส.9 ปรง 185029 ธ.ค.54 (กอ สอ เก้า ปรง สิบแปดห้าสิบ ยี่สิบเก้า ทอ คอ ห้าสี่) พิมพ์ที่โรงพิมพ์สุวรรณชาติ ท.พรหมบุตร, ผู้พิมพ์ โฆษณา Printed at the Suvarnnachad, D Bramaputra, Publisher

กรอบของ ส.ค.ส. พระราชทานฉบับนี้ เป็นภาพใบหน้าคนเล็กๆ เรียงกัน ด้านซ้าย และด้านขวาเรียงกันด้านละ 3 แถว ส่วนด้านบนและด้านล่างเรียงกันด้านละ 2 แถว ทุกหน้า มีแต่รอยยิ้ม



สารจากอธิบดี

กรมที่ดินได้ปรับปรุงมุ่งสู่ความเป็นสากล เพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามวิสัยทัศน์ พันธกิจของกรมที่ดินด้วยการนำระบบสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ควบคู่กับการส่งเสริมประสิทธิภาพในการทำงานบริการประชาชนให้เป็นระบบ โปร่งใส มีคุณธรรมและจริยธรรมของข้าราชการกรมที่ดิน ซึ่งผลงานเป็นที่ประจักษ์จากรางวัลคุณภาพการให้บริการประชาชนประจำปี ๒๕๕๔ จำนวน ๔ รางวัลที่กรมที่ดินได้รับ และเป็นการได้รับต่อเนื่องติดต่อกันมาตั้งแต่ปี ๒๕๕๓ ทั้งนี้เกิดจากการทุ่มเทกำลังกาย กำลังใจ กำลังสติปัญญาความรู้ความสามารถของ ข้าราชการทุกท่าน นับว่าเป็นผลงานที่น่าภาคภูมิใจของกรมที่ดินเป็นอย่างยิ่ง ที่รักษาความเป็นหน่วยงานที่มีคุณภาพและก้าวหน้าต่อไปไม่หยุดยั้ง

สำหรับช่วงปลายปีที่ผ่านมา บ้านเมืองของเราประสบมหาอุทกภัย พื้นที่ที่ได้รับผลกระทบกว้างขวางหลายจังหวัด รวมทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้มีประชาชนจำนวนมากหันมาสนใจที่จะเลือกที่อยู่อาศัยที่คิดว่าน่าจะปลอดภัยจากอุทกภัยน้ำท่วมมากขึ้น อาคารชุดจึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจจากผู้ที่คิดจะลงทุนและผู้ที่จะเลือกที่อยู่อาศัยใหม่หรือเป็นที่อยู่อาศัยแห่งที่สอง วารสารที่ดินฉบับพิเศษเล่มนี้ จึงได้นำเรื่องเกี่ยวกับอาคารชุดทั้งกฎหมายข้อควรรู้มานำเสนอให้ผู้สนใจได้ทราบเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ตัดสินใจ

ในวาระที่กรมที่ดิน มีอายุครบ ๑๑๑ ปี ผมขอให้พี่น้องชาวดินทุกท่าน ร่วมรักษาความเป็นหน่วยงานที่มีคุณภาพ ร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมรับผิดชอบ ทุ่มเทกำลังกาย กำลังใจและกำลังสมอง พัฒนาคุณภาพการให้บริการประชาชนของกรมที่ดินให้ก้าวหน้า มีคุณภาพยิ่งขึ้นสู่ระดับการบริการที่เป็นเลิศ เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป โอกาสนี้ผมขอตั้งจิตอธิษฐานอาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลาย โปรดดลบันดาลประทานพร ให้พี่น้องข้าราชการและเจ้าหน้าที่กรมที่ดินทุกท่านจงประสบแต่ความสุข ความเจริญ มีพลักกาย พลักใจ และมีประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ราชการให้สามารถสร้างประโยชน์ต่อประเทศชาติและประชาชน มีความสุข มีความเจริญ และมีความมั่นคงยั่งยืนสืบไป

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

CONTENT สารบัญ

ปีที่ ๕๘ ฉบับที่ ๑ เดือน มกราคม-กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕



๑ ส.ค.ส. พระราชทาน ปี ๒๕๕๕

๓ สารจากอธิบดี

มารู้จักอาคารชุด

๕ ประวัติความเป็นมาของอาคารชุด

๖ การพัฒนากฎหมายอาคารชุด

๗ สรุปลสาระสำคัญแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๘ สรุปลสาระสำคัญของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

๑๒ ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๑๖ พระราชบัญญัติอาคารชุด กฎกระทรวง ระเบียบกรมที่ดิน

๑๓๓ สรุปลประเด็นข้อหารือเกี่ยวกับอาคารชุด

๑๔๓ กลวิธีตรวจสอบก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดในคอนโดมิเนียม

๑๔๖ เอกสารประกอบการจดทะเบียนอาคารชุด

๑๔๘ สรุปลวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ปี ๒๕๕๔ และแนวโน้มปี ๒๕๕๕

๑๕๓ วิธีการค้นหาข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด ในเว็บไซต์ของกรมที่ดิน และข้อมูลอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตแล้ว

ลานกวี...

๑๙๒ อุทานธรรม

ประวัติที่มาของอาคารชุดในประเทศไทย*

เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยภายในเขตเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น อันเป็นผลมาจากการเพิ่มของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว และมีการอพยพจากชนบทสู่เมืองเพื่อเข้ามาหางาน



ทำเพิ่มมากขึ้น ปัญหาการจราจรติดขัดโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร ซึ่งก่อความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนที่อยู่ตามชานเมือง แต่ต้องเดินทางเข้ามาทำงานในเมืองอย่างมาก รวมทั้งปัญหาที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพงโดยเฉพาะในย่านธุรกิจทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างตึกให้สูงขึ้น เพื่อให้การใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่าทั้งรัฐบาลเองก็ได้เล็งเห็นประโยชน์ในระบบอาคารชุดซึ่งได้ใช้และประสบความสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศ จึง

ได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมาย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติที่ต้องการกฎหมายอาคารชุดเพื่อให้ผู้เช่าซื้ออาคารแฝดของการเคหะแห่งชาติได้กรรมสิทธิ์ในอาคารแฝดนั้นและต้องการจะตัดภาระเรื่องการดูแลบำรุงรักษาอาคารแฝดเหล่านั้นด้วย

ในปี พ.ศ. 2511 กระทรวงมหาดไทยได้ส่งเจ้าหน้าที่ไปประชุมสัมมนาเกี่ยวกับอาคารชุดที่ฮาวาย และเมื่อกลับมาแล้วได้รายงานผลการประชุมให้กระทรวงมหาดไทยทราบ พร้อมทั้งเสนอความเห็น ว่า ในอนาคตอาจจะมีการสร้างอาคารชุดขึ้นในประเทศไทย จึงควรมีกฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ บังคับใช้เพื่อให้ประชาชนสามารถซื้อห้องชุดได้โดยมีกรรมสิทธิ์ในแต่ละหน่วยเป็นเอกเทศ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยก็เห็นชอบด้วย จึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีได้พิจารณาเพื่อขอรับนโยบายในเรื่องนี้ คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยและมีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณากฎหมายขึ้นบังคับต่อไป ในการยกร่างกฎหมายนี้ได้อาศัยกฎหมายของฝรั่งเศส กฎหมายของฮาวาย และกฎหมายของบางประเทศในยุโรปเป็นหลักในการร่าง เมื่อร่างเสร็จแล้วได้เสนอคณะรัฐมนตรีและสั่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเมื่อปลายปี พ.ศ. 2516 ในการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ประสบปัญหาหลายประการ ทั้งในข้อกฎหมายและทางปฏิบัติโดยเฉพาะปัญหาเรื่องความเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าไม่มีลักษณะเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้อง ถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้เป็นนิติบุคคลก็ไม่ใช่การสมควรที่จะตรากฎหมายให้มีนิติบุคคลในลักษณะที่ไม่มีตัวตน และไม่มีทรัพย์สินใดๆ เลยทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลภายนอกด้วย ในที่สุดคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอความเห็นต่อคณะรัฐมนตรีให้ร่างพระราชบัญญัติไว้ก่อน จนกว่ากระทรวงผู้รับผิดชอบในเรื่องนี้จะหาวิธีการ

* นางสาวบุญยอร จำรัสพันธุ์ ผอ.ส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

บริหารอาคารชุดได้ใหม่โดยเหมาะสม ซึ่งมีผลทำให้ การประกาศใช้กฎหมายอาคารชุดต้องล่าช้าไปเป็นเวลาหลายปี

อย่างไรก็ตาม กระทรวงมหาดไทยได้พยายามพิจารณาหาทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวเรื่อยมา ในที่สุดได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องและคณะรัฐมนตรีได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาการร่างขึ้นใหม่จนออกมาเป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน โดยได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 96 ฉบับพิเศษตอนที่ 67 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป

* ที่มา...www.Thai-asset.com



การพัฒนากฎหมายอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่เปิดโอกาสให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยได้แต่อย่างใด ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 108 ตอนที่ 171 ฉบับพิเศษ เมื่อวันที่ 30 กันยายน



พ.ศ.2534 แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 19 แห่งบทบัญญัติดังกล่าว โดยให้คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ในอัตราไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในแต่ละอาคารชุดนั้น รวมถึงกำหนดเงื่อนไขและหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดตลอดถึงการจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าว และในปี พ.ศ.2542 ได้มีพระ

ราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ประกาศใช้บังคับโดยการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว ตามมาตรา 19 เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงิน-การนำเงินตราต่างประเทศเข้าราชอาณาจักร ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อตามมาตรการฟื้นฟูเศรษฐกิจประเทศ ซึ่งกฎหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้มีผลทำให้คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของพื้นที่ห้องชุดในแต่ละอาคารชุด ตามเงื่อนไขแห่งมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง แต่มีผลบังคับใช้เพียง 5 ปีนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (28 เมษายน 2542) ตามมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ล่าสุดได้มีประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 เป็นต้นมา โดยมีเหตุผลในประกาศใช้

พระราชบัญญัตินี้ คือ “โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ใช้บังคับมานานและปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติ และไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมาย และคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”



สรุปสาระสำคัญแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒

1. ปรับปรุงการใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางและระบบบริหารจัดการของอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 4 มาตรา 15 และมาตรา 32 และเพิ่มมาตรา 17/1 มาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3)
2. ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 6 และมาตรา 29 และเพิ่มมาตรา 6/1 และมาตรา 6/2)
3. ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และกำหนดมาตรการบังคับกรณีเจ้าของร่วม ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 14 และมาตรา 18 และเพิ่มมาตรา 18/1)
4. ปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวให้สอดคล้องกับการยกเลิกบทบัญญัติที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้าของห้องชุดทั้งหมด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 19 ทวิ มาตรา 19 จัตวา มาตรา 19 เบญจ และมาตรา 19 นว)
5. ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 36 มาตรา 37 และมาตรา 38 และเพิ่มมาตรา 35/1 มาตรา 35/2 มาตรา 37/1 มาตรา 37/2 มาตรา 37/3 มาตรา 37/4 มาตรา 37/5 และมาตรา 37/6)
6. ปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับทางปฏิบัติ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 42 มาตรา 43 มาตรา 47 มาตรา 48 และมาตรา 49 และ เพิ่มมาตรา 42/1 มาตรา 42/2 และมาตรา 42/3)

7. กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ (ยกเลิกมาตรา 7 วรรคสอง และเพิ่มหมวด 6/1 พนักงานเจ้าหน้าที่)

8. ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 62)

9. ปรับปรุงและเพิ่มเติมบทกำหนดโทษ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพ (ยกเลิกมาตรา 19 ทวิ และมาตรา 19 เตรส และเพิ่มหมวด 8 บทกำหนดโทษ)

10. ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

สืบเนื่องจากการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 กระทรวงมหาดไทยจึงได้มีประกาศใช้กฎกระทรวงขึ้นใหม่ จำนวน 2 ฉบับ โดยกฎกระทรวงดังกล่าวมีผลยกเลิกกฎกระทรวงเดิม ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 รวม 7 ฉบับ และให้ใช้ฉบับที่ออกใหม่นี้แทน ได้แก่

(1) กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ.2553 ให้ไว้ ณ วันที่ 1 กันยายน 2553

(2) กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.2553 ให้ไว้ ณ วันที่ 1 กันยายน 2553

และกรมที่ดินได้ดำเนินการปรับปรุงระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎกระทรวงดังกล่าว โดยยกเลิกระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดเดิม ทั้ง 5 ฉบับ และออกระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.2554 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2554 เป็นต้นไป



สรุปสาระสำคัญของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ และได้มีกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการ จดทะเบียน อาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ และ กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ ซึ่งประกาศใช้เมื่อ วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ และกฎ กระทรวงดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงไปจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และกฎกระทรวงเดิม หลายประการ กรมที่ดินจึงได้ออกระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๔ เพื่อเป็นแนวทาง ปฏิบัติให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและกฎกระทรวงที่

แก้ไขใหม่โดยระเบียบดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป ระเบียบดังกล่าวได้ยกเลิกระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดที่ใช้อยู่เดิม จำนวน ๕ ฉบับ คือ

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

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ประกอบด้วย ๙ หมวด มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

หมวด ๑. การจดทะเบียนอาคารชุด ได้เพิ่มเติมจากระเบียบเดิม เช่น กำหนดให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดต้องแสดงหลักฐานเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ต้องยื่นร่างข้อบังคับนิติบุคคล อาคารชุดในขั้นตอนการจดทะเบียนอาคารชุด การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเป็นไปตามเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดจากเดิม มาจากราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด กรณีที่อาคารชุดมีห้องชุดเพื่อการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกไม่ให้อำนาจผู้อยู่อาศัย ในการตรวจสอบที่ดินและอาคารที่จดทะเบียนอาคารชุดให้มีคณะกรรมการไม่น้อยกว่า ๓ คน ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ในฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัด อย่างน้อยฝ่ายละ ๑ คน

หมวด ๒. การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติสำหรับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การคำนวณเนื้อที่และการเขียนแผนผังของห้องชุด

หมวด ๓. การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกให้ทราบว่ามีหน้าที่ต้องจัดประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๕,๐๐๐ บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจัดแจ้งในสารบัญญัตินิติบุคคลที่นำมาขึ้นจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งว่าอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว มาจัดแจ้งเพิ่มเติมว่า ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดชื่อ.....เมื่อวันที่.....เดือน... พ.ศ. ... แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวันเดือนปีกำกับไว้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่จดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าว

หมวด ๔. การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ กำหนดขั้นตอนและหลักฐานในการยื่นคำขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) และบันทึกการเปลี่ยนแปลงไว้ในใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ(ท้าย อ.ช. ๔) หากผู้จัดการมาขึ้นจดทะเบียนภายหลังครบกำหนด

สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดให้มีโทษปรับ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวนด้วย

หมวด ๕. การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีที่มีการเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาหลักฐานที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมายื่นประกอบคำขอแล้วเห็นว่าเป็นไปตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมแล้ว ก็ให้จดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) พร้อมกับนำไปบันทึกในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ด้วย หากผู้จัดการมายื่นจดทะเบียนภายหลังครบกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดให้มีโทษปรับ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวนด้วย

หมวด ๖. การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดขั้นตอนและหลักฐานในการยื่นคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดหรือการเปลี่ยนแปลงกรรมการเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาหลักฐานที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมายื่นประกอบคำขอแล้วเห็นว่าเป็นไปตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมแล้ว ก็ให้จดทะเบียนกรรมการหรือเปลี่ยนแปลงกรรมการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) พร้อมกับนำไปบันทึกในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ด้วย หากผู้จัดการมายื่นจดทะเบียนภายหลังครบกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดให้มีโทษปรับ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวนด้วย

หมวด ๗. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ได้กำหนดแบบพิมพ์ที่ใช้สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด เช่น บันทึกถ้อยคำให้ใช้แบบ อ.ช.๒๖ ประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๗ เป็นต้น

หมวด ๘. การเลิกอาคารชุด ได้ปรับปรุงแนวทางปฏิบัติกรณีการเลิกอาคารชุด วิธีการหมายเหตุ การยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหลังจากที่ได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว

หมวด ๙. เบ็ดเตล็ด เป็นการวางแนวทางการจดทะเบียนเรื่องต่างๆ ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดไว้โดยไม่ได้เป็นการจดทะเบียน เช่น การรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และการทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๓๔ (๒)

ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๔ มีแบบพิมพ์ทำระเบียบรวม ๒๖ แบบ ดังนี้

๑. แบบพิมพ์ที่ถูกยกเลิกและได้ปรับปรุงขึ้นใหม่ จำนวน ๑๗ แบบพิมพ์ คือ ๑) คำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑), ๒) คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๓), ๓) คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (อ.ช.๔), ๔) บัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ช.๕), ๕) บัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๖), ๖) ประกาศเรื่อง คำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ (อ.ช.๗), ๗) หนังสือนำเสนอประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ (อ.ช.๘), ๘) ทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙), ๙) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐), ๑๐) ประกาศเรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๑), ๑๑) ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒), ๑๒) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๓), ๑๓) ประกาศเรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๔), ๑๔) เรื่องราวการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อ.ช.๑๕), ๑๕) หนังสือสัญญา.. (อ.ช.๑๖), ๑๖) คำขอ... (อ.ช. ๑๗), ๑๗) ประกาศ เรื่องการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (อ.ช.๑๘)

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) หนังสือนำเสนอประกาศให้แก่หน่วยงานและผู้ปกครองท้องที่ (อ.ช.๒๕), ๕) บันทึกถ้อยคำ (อ.ช.๒๖), ๖) ประกาศเรื่อง... (อ.ช.๒๗), ๗) หนังสือนำเสนอประกาศเกี่ยวกับห้องชุด (อ.ช.๒๘), ๘) แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุด (อ.ช.๒๙), ๙) บัญชีรับแจ้งหนี้ บุริมสิทธิ์อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ช.๓๐)

อนึ่ง แบบพิมพ์ที่ใช้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ นอกจากแบบพิมพ์ที่ออกตามระเบียบดังกล่าวแล้วยังมีแบบพิมพ์ที่ออกตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ และที่ออกตามประกาศกระทรวงมหาดไทย 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)

ทั้งนี้ สามารถตรวจสอบรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากเว็บไซต์กรมที่ดิน www.dol.go.th



ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

๑. คำว่า “อาคารชุด” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ หมายความว่าอย่างไร ?

อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

๒. หลักเกณฑ์การอยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นอย่างไร ?

๑. มีการวางหลักการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ทรัพย์ส่วนบุคคล) แต่ละคนเป็นเอกเทศ และในขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในสิ่งต่างๆ (ทรัพย์ส่วนกลาง) ที่ใช้ร่วมกันด้วย

๒. การใช้สอยทรัพย์ส่วนกลางและการเสียค่าใช้จ่ายร่วมกันในการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง โดยให้เป็นไปตามอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์อยู่ในทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งยังมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลและจัดการต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดแต่ละแห่งด้วย

๓. มีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่เรียกว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” สำหรับเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดเพื่อแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

๓. ปัจจุบันกฎหมายอาคารชุดที่ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติของผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดคือกฎหมายอะไร

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ซึ่งได้มีการประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นมา

๔. ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แตกต่างกันอย่างไร

ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่จอดรถ ห้องใต้หลังคา ที่ดินสำหรับสวนหย่อม เป็นต้น ซึ่งสิ่งปลูกสร้างนี้ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันเป็นอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

ทรัพย์ส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด รวมทั้งที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือ



เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (สามารถตรวจสอบได้จากข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฉบับที่หมายเหตุ การจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว)

๕. ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดจะต้องเสียค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง

เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละห้องชุด เรียกว่า “เจ้าของร่วม” ทั้งนี้รวมถึงผู้ประกอบการที่จำหน่ายไม่หมดยังคงมีชื่อเป็นเจ้าของห้องชุด ตามกฎหมายจะต้องเสียค่าใช้จ่ายดังนี้ คือ

๑. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๒. ค่าภาษีอากร ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

๓. เงินล่วงหน้า เงินทุน และ/หรือเงินอื่นๆ ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนด

๖. นิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่อย่างไร

เมื่อผู้ประกอบการได้รับการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ผู้ประกอบการจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากนั้นยังมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุด และมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

๗. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด มีความสำคัญอย่างไรกับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเปรียบเสมือนเครื่องมือของนิติบุคคลอาคารชุดในการบริหารจัดการอาคารชุด การดำเนินการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งใช้บังคับกับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดทุกคน และจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ หากเห็นว่าข้อบังคับนั้นไม่ยุติธรรม หรือไม่เหมาะสมด้วยเหตุผลประการใดๆ เจ้าของร่วมก็สามารถมีมติเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้ แต่จะสมบูรณ์ต่อเมื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้นำมติการเปลี่ยนแปลงไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๘. ข้อความหรือภาพโฆษณาขายห้องชุดที่ไม่ถูกต้องตรงกับรายละเอียดที่เป็นจริงของโครงการอาคารชุดนั้น ผู้ซื้อห้องชุดจะดำเนินการอย่างไรกับผู้ประกอบการ

ข้อความหรือภาพโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ผู้ประกอบการขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้ และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้ชัดเจน หากผู้ประกอบการไม่ดำเนินการให้ถูกต้อง บทลงโทษตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๖๔ กล่าวว่า “ผู้ประกอบการต้องถูกระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท”

๙. สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ประกอบการและผู้ซื้อห้องชุด

หากไม่ดำเนินการตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดจะมีผลเช่นไร

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งได้มีการประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป ตามมาตรา ๖/๒ วรรคสอง กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ที่มีได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับและมาตรา ๖๓ ซึ่งได้กำหนดบทลงโทษผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

๑๐. หากต้องการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด จะต้องเตรียมหลักฐานอะไรบ้างมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๖ กำหนดรายละเอียดไว้ ดังนี้

๑. โฉนดที่ดิน
๒. แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
๓. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่นๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
๔. อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา

๑๔

๕. คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

๖. ร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
๗. หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๑๑. บุคคลต่างด้าวสามารถซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้หรือไม่

อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ สามารถซื้อและถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

๑๒. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องการโอนห้องชุดให้แก่บุคคลอื่น จะต้องดำเนินการอย่างไร

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายโดยรวมของเจ้าของห้องชุด ซึ่งต้องขอหนังสือรับรองปลอดหนี้ครั้งล่าสุดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระ

ราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑) มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๑๓. ขอรบค่าธรรมเนียมในการโอนซื้อขายห้องชุดและราคาประเมินของห้องชุด

ในโครงการอาคารชุดสามารถติดต่อสอบถามได้ที่

สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งโครงการอาคารชุดนั้นตั้งอยู่

๑๔. หากมีปัญหาข้อสงสัยในเรื่องพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ สามารถสอบถามได้ที่

ส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๔๐๒-๔

๑๕. หากท่านต้องการซื้ออาคารชุดใด และต้องการตรวจสอบว่าโครงการดังกล่าวได้รับ

การจดทะเบียนอาคารชุดถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

สามารถตรวจสอบได้ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่โครงการอาคารชุดนั้นตั้งอยู่

๒. ส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๔๐๒-๔

๓. WWW.DOL.GO.TH (เว็บไซต์ของกรมที่ดิน)



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานพระราชบัญญัติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พ.ศ. ๒๕๒๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เป็นปีที่ ๓๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและ

สำนักงาน

ยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒ พระราชบัญญัติให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้ว

สำนักงาน

ในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ส่วนกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง

สำนักงาน

หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็น

ส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๖/ตอนที่ ๖๗/ฉบับพิเศษ หน้า ๒๙/๓๐ เมษายน ๒๕๒๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมายเหตุ เป็นฉบับแรกที่ใช้บังคับ

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตาม
พระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตาม
พระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้
และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่
เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

สำนักงานคณะกรรมการการจดทะเบียนอาคารชุด สำนักงานการกฤษฎีกา

มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและ
อาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด

(๓) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตาม

มาตรา ๑๔

(๔) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการ

จำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้น
ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยัง
เจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วัน
ได้รับหนังสือแจ้ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจที่ดินและอาคารที่ขอตระเบียนในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครบถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๘ การจดทะเบียนตามมาตรา ๖ การประกาศ การแจ้งเจ้าหน้าที่และการ

จดทะเบียนตามมาตรา ๗ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา ๖ ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวันเพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

ในกรณีที่ที่ดินติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา ๗ วรรคสาม และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามมาตรา ๒๒ ไว้ด้วย

มาตรา ๑๐ เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอตระเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมีสภาพอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

หมวด ๒

กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมี

สำนักงาน

กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พื้นที่ห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของ

เจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่น

ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๔ กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินกลาง ให้เป็นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

กฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหาย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ต่อตัวอาคารชุด

สำนักงาน

(๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์

ร่วมกัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

สำนักงาน

(๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๖ ทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับ

จำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินบุคคลมิได้

กฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๗ การจัดการและการใช้ทรัพย์สินกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ

กฤษฎีกา

กฤษฎีกา

นี้ และตามข้อบังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่

สำนักงาน

เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้

สำนักงาน

สำนักงาน

ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕

มาตรา ๑๙ ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของของคนต่างด้าว และของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าว โดยอนุโลม เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

หมวด ๓ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มาตรา ๒๐ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๗ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่มีค่าใช้จ่าย

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนโอนก่อนจำหน่ายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๒๒ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

มาตรา ๒๑ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

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

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) ติดการ
จำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา
๗ วรรคสาม เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียน
เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อม
ทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงิน
ดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย
เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละ
ห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ใน
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๒ แล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้ขอ
จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้น
ให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง

มาตรา ๒๔ เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน
คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้
แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจด
ทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน
ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่
พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มี
อำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ให้
ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

มาตรา ๒๕ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ
ให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่มีการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๔
หรือมาตรา ๒๕ แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็น
อย่างอื่น

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๔

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ขอ นำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๓๐ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๕

นิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓๑ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคล

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง
 ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้
 (๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
 (๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓
 (๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
 (๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
 (๕) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ถ้ามี
 (๖) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
 (๗) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
 (๘) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
 (๙) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
 (๑๐) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘
 (๑๑) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง

ของผู้จัดการ
 (๑๒) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
 การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล
 นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๔ ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๕ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๓๗ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๓) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา ๔๘ (๓) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๗ เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔ ก็ได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๘ บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๑) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๓) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

มาตรา ๔๐ ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

(๒) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(๓) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

มาตรา ๔๑ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(๑) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๕๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิ่งทรมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๗๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

มาตรา ๔๒ ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย

มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

มาตรา ๔๔ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา ๔๕ ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

มาตรา ๔๖ เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่าที่มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง

มาตรา ๔๗ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้ ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(๒) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๓) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๑๐)

(๒) การซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพัน เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๓) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๔) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(๕) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕๐ ในกรณีที่อาคารชำรุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๘ ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นับบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชำรุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้นำมาตรา ๓๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

หมวด ๖

การเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๑ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (๑) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด
- (๒) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (๓) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
- (๔) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑) ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๔ แล้ว ให้นำมาตรา ๕๕ และมาตรา ๕๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๕๓ ในกรณีที่อาคารชุดเล็กเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ (๓) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๕๔ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๒ หรือมาตรา ๕๓ แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกในฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่ง และให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก

มาตรา ๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตามมาตรา ๕๔ แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่จดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์

มาตรา ๕๖ ในกรณีที่อาคารชุดเล็กเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๔) ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง การจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและของโฉนดที่ดินเดิม ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๗ เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๘ ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

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

มาตรา ๖๐ เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวด ๗
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

มาตรา ๖๑ การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

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

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ส. โทตระกิตย์
รองนายกรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ ๕๐๐.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	ฉบับละ ๕๐๐.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ ๕๐๐.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๔) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ ๑๐๐.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๕) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ ๑๐๐.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๖) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก. เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ ร้อยละ ๒ อย่างต่ำไม่ต่ำกว่า	๒๐.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		ข. ไม่มีทุนทรัพย์	๒๐.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๗) ค่าธรรมเนียมเปิดเตลิต์	
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๑) คำคำขอ	๒.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๒) คำคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งคำ คัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง	
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด	หน้าละ ๕.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๓) คำรับรองเอกสารที่คัด	ฉบับละ ๕.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ ๑๐.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๕) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ ๑๐.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๘) ค่าใช้จ่าย	
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๑) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละ ๑๐.๐๐ บาท
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		(๒) ค่าพยานได้แก่พยาน	คนละ ๒.๐๐ บาท

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

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานพระราชบัญญัติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาคารชุด (ฉบับที่ ๒)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๓๔ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๔ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เป็นปีที่ ๔๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๓๔”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.

๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่า

ด้วยคนเข้าเมือง

(๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การส่งเสริมการลงทุน

(๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๑ ลง

วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการ

ส่งเสริมการลงทุน

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘/ตอนที่ ๑๓๑/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๓๐ กันยายน ๒๕๓๔

(๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด”

มาตรา ๕ 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 เทรส แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ข้อจัดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 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 ทั้งผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ขอรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๕ แห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น

มาตรา ๑๙ เบญจ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี 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 ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

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

การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกส่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

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

มาตรา ๑๙ สัตต บุคคลต่างตัวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างตัว นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือ ผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้น ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายใน กำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ อัญฐ ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้า ต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างตัวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็น หนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มี กรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่าย ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้าต่อมา ผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตาม กฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างตัวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและต้องนำ หลักฐานว่าเป็นคนต่างตัวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่ง ร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างตัวนั้นเกิน อัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่ เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความใน มาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าคนต่างตัวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้ง เป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่ วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน หนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้า ต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างตัวและ มีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึง การเปลี่ยนแปลงและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับ แต่วันที่เปลี่ยนแปลง และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน หนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลง ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ เอกาทศ นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในท้องซุดอยู่ แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและอาจถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในท้องซุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในท้องซุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายท้องซุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในท้องซุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพและต้องจำหน่ายท้องซุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ทวาทศ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่ต้องจำหน่ายท้องซุดตามมาตรา ๑๙ เบญจ หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องซุดตามมาตรา ๑๙ สัตต หรือการเสียสัญชาติไทยตามมาตรา ๑๙ อัญฐ และมาตรา ๑๙ นว หรือการเปลี่ยนสภาพของนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ แล้วแต่กรณี ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๑๙ เตรส บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตามมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องซุดอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็น บุคคลใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสอง มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารซุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารซุดตามวรรคหนึ่ง ต้องจำหน่ายที่ดินนั้น

เฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่
จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ แห่งประมวลกฎหมาย
อาญา มาใช้บังคับโดย
อนุโลม”

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

อานันท์ ปันยารชุน

นายกรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่าง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ตัวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างตัวบางประเภท อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้วงชุด
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของ
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานพระราชบัญญัติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาคารชุด (ฉบับที่ ๓)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๕๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๒ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เป็นปีที่ ๕๔ ในรัชกาลปัจจุบัน สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๔ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

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

“(๕) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๖/ตอนที่ ๓๑ ก/หน้า ๑/๒๗ เมษายน ๒๕๕๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

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

“มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่จะระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่จะระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง อาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่จะระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความใน (๕) ของมาตรา ๑๙ ตรี 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 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อโอนนั้น”

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

“(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุด
โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี
เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่
แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์
ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม”

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

“มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้า
ต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติ
ไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมี
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย
และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่าง
ด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรค
สองหรือวรรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายใน
กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้
นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

มาตรา ๙ เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้
ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามวรรคหนึ่งให้
คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติ
บุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติ
บุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ
วรรคหนึ่ง

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
ชวน หลีกภัย
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของบุคคลต่างตัวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างตัว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาตและแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ท้องที่ดินในแต่ละอาคารที่ดินของบุคคลต่างตัวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างตัวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อท้องที่ดินของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซาซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม นอกจากนี้ได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๓๓๕ (๑) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานพระราชบัญญัติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาคารชุด (ฉบับที่ ๔)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๕๑ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)

พ.ศ. ๒๕๕๑”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

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

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา “การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่

วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา “กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา “ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๔๔ ก/หน้า ๕๔/๖ มีนาคม ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- (๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- (๔) อัตราร้อยที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตาม

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 หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา ๖/๒ สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตาม
แบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้น
ไม่มีผลใช้บังคับ”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.
๒๕๒๒

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.
๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้
เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคาร
ชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

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

“(๘) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
(๙) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้ตามมาตรา ๔๘ (๑)
(๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือ
สภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ
การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
(๑๑) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๘ ในการดูแลรักษา”

มาตรา ๙ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๗/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้อง
จัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของ
เจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของ
อาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.
๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของ
ร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิด
จากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่

เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๘/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๑๘/๑ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๔ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๕ จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๕ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๕ ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๕ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๔ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่โอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๔ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๕ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ซื้อโอนนั้น”

มาตรา ๑๔ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๑๕ 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 แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้า ต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติ ไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมี กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่หากการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่าง ด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลา ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำ บทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

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

มาตรา ๑๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตาม พระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงาน เจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจาก ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุด มาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่ เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจาก ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน กรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

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) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๖) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่

ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันวันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อ

กฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”

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

“มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มี

ลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงาน

ของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับ

ความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติ

เสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
ตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๓ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(๒) ลาออก

(๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑

(๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตาม
ความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่
เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙

(๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน”

มาตรา ๒๐

ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๖ และมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับหรือ
ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่ง
หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการ
ทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของ
ร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน
ต่อเนื่องกัน

(๖) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกิน
หกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของ
ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่
ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา ๓๗ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่
น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่าที่วาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ”

มาตรา ๒๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.

๒๕๒๒

“มาตรา ๓๗/๑ บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๗/๒ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๓๗/๓ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๗/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๗/๒

(๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง มาตรา ๓๗/๔ ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

มาตรา ๓๗/๕ ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา ๓๗/๖ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”

มาตรา ๒๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๘ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

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

“มาตรา ๓๘/๑ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา ๓๘/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนอบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา ๓๘/๓ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

มาตรา ๒๔๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕๒ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย”

มาตรา ๒๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๕๒/๑ มาตรา ๕๒/๒ และมาตรา ๕๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๕๒/๑ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

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

มาตรา ๕๒/๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

- (๑) ผู้จัดการ
- (๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๔๒/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๒๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๒๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๗ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- (๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่ากระดิดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ส่วนกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ๓๒ (๘)

(๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่ยกขึ้นพิจารณาในครั้งใหม่จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา ๕๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน”

มาตรา ๖๔ 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 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มี

อำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้อัยคำชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอยกทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) อายัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๒๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.

๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๓๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๖๔ มาตรา ๖๕ มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๗ มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ มาตรา ๗๐ มาตรา ๗๑
มาตรา ๗๒ และมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา “หมวด ๘ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

บทกำหนดโทษ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

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

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่น
บาทถึงหนึ่งแสนบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท
และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๖๖ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่
แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจวรรคสอง มาตรา ๑๙
ลัตต มาตรา ๑๙ อัฐ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ ภายในเวลาที่
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กำหนดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่
ฝ่าฝืนอยู่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่าง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมี
สิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี
หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่
มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม และมาตรา ๓๖
(๕) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยัง
ไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

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

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๗๐ ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๘

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๗๑ นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑

มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ในการกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษ
ตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๗๒ เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง
หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๗๓ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่
พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับ
ไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๓๑ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๘ แห่ง
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การ
กำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางและการ
กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อน
หรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ให้มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.
๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือใน
วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๓๒ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๖๕ แห่ง
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่
อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือใน
วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๓๓ ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้
บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไข
หรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่
พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๓๔ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่ง
อยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
หรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๓๕ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

५५

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

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) ค่ารับอายุห้องชุด	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	รายละ	๑๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	๕๐ บาท

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานพระราชบัญญัติ*

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๒๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๒

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เป็นปีที่ ๓๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒”

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒* พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่

วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้

เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เฉพาะของแต่ละบุคคล

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

นางงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

* ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๖/ตอนที่ ๖๗/ฉบับพิเศษ หน้า ๒๙/๓๐ เมษายน ๒๕๒๒

*หมายเหตุ ฉบับที่ใช้ในปัจจุบันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติ

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติราชการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราที่พระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- (๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๔ นิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.

๒๕๕๑

มาตรา ๔ นิยามคำว่า “คณะกรรมการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.

๒๕๕๑

มาตรา ๔ นิยามคำว่า “กรรมการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๔ นิยามคำว่า “ผู้จัดการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตาม
มาตรา ๑๕

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอลดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระ
ผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖/๑^๑ ในกรณีที่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการ
โฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำ
ออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุด
หมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่
กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อม
คำขอลดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕
ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะ
ซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้ง
กับข้อความในสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อ
หรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา ๖/๒^๒ สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ที่มีกรรมสิทธิ์
ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรี
ประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด ไม่ได้ทำตามแบบ
สัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้
บังคับ

มาตรา ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอลดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖
แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าที่จ้องหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอลดทะเบียนนั้น
ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้าที่
ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับ
หนังสือแจ้ง

วรรคสอง (ยกเลิก)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระ
ผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้

มาตรา ๖/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑ มาตรา ๖/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๗ วรรคสอง ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครบถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๘ การขอจดทะเบียนตามมาตรา ๖ การประกาศ การแจ้งเจ้าหน้าที่และการจดทะเบียนตามมาตรา ๗ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา ๖ ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวันเพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

ในกรณีที่ที่ดินติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา ๗ วรรคสาม และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามมาตรา ๒๒ ไว้ด้วย

มาตรา ๑๐ เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อนการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมิสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

หมวด ๒
กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

มาตรา ๑๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง
พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ได้

มาตรา ๑๔^{๑๐} อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในเวลาที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

(๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

รวมกัน

(๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๘)^{๑๑} สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๙)^{๑๒} อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๑๔๘ (๑)

(๑๐)^{๑๓} สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อม

ภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(๑๑)^{๑๔} ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๘ ในการดูแลรักษา

มาตรา ๑๖ ทรัพย์สินกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำหน่าย หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลได้

มาตรา ๑๗ การจัดการและการใช้ทรัพย์สินกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ

๑๐ มาตรา ๑๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๑ มาตรา ๑๕ (๘) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๒ มาตรา ๑๕ (๙) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๓ มาตรา ๑๕ (๑๐) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๔ มาตรา ๑๕ (๑๑) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๑๗/๑^๔ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้อง
จัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้อำนาจความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของ
ร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของ
อาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง

มาตรา ๑๘^๖ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วม
แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจาก
เครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และ
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของ
ร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด
ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มี
การโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง
สำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

มาตรา ๑๘/๑^๗ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่
กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น
ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มใน
อัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกกระทำการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่
กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

มาตรา ๑๙^๘ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือ
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

(๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคน
เข้าเมือง

(๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการ
ส่งเสริมการลงทุน

(๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

^{๑๔} มาตรา ๑๗/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๑๖} มาตรา ๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๑๗} มาตรา ๑๘/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๑๘} มาตรา ๑๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

(๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๕)^{๑๙} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

มาตรา ๑๙ ทวิ^{๒๐} อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

มาตรา ๑๙ ตรี^{๒๑} การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

(๑) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๓) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๕)^{๒๒} สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

มาตรา ๑๙ จัตวา^{๒๓} เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่า เป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่จะซื้อไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่

^{๑๙} มาตรา ๑๙ (๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

^{๒๐} มาตรา ๑๙ ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๒๑} มาตรา ๑๙ ตรี เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๒๒} มาตรา ๑๙ ตรี (๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

^{๒๓} มาตรา ๑๙ จัตวา แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล
 ผู้ขอรับโอนนั้น

มาตรา ๑๙ เบญจ^{๒๕} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้อง
 จําหน่ายห้องชุดในกรณี ดังต่อไปนี้

(๑)^{๒๕} เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดย
 ได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวม
 กับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุด
 นั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ

(๒) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่
 อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

(๓) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ถูกส่งเนรเทศ
 ออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการ
 เนรเทศ

(๔) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจาก
 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร

(๕) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน
 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจําหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือ
 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มีเหตุต้องจําหน่ายตามวรรคหนึ่ง
 ทั้งนี้ สำหรับกรณี (๑) ให้จําหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกิดอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี
 (๒) (๓) (๔) และ (๕) ให้จําหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด

การจําหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จําหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับ
 แต่วันที่ได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
 หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกส่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิก
 ถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้า
 ไม่จําหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจําหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำ
 บทบัญญัติเรื่องการบังคับจําหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และ
 กฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจําหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ฉ^{๒๖} เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่าง
 ด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคน
 ต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมี
 คำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักรหรือมี
 คำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมี
 คำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) แล้วแต่กรณี ให้

^{๒๕} มาตรา ๑๙ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔
^{๒๕} มาตรา ๑๙ เบญจ (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
^{๒๖} มาตรา ๑๙ ฉ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มิคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว^{๒๗}

มาตรา ๑๙ สัตต^{๒๘} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรคดี มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ อัฐฐ^{๒๙} ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรคดี มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ นว^{๓๐} ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรคดี มาใช้บังคับโดยอนุโลม^{๓๑}

ถ้าคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรคดี มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ สัตต เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔^{๒๗}
 มาตรา ๑๙ อัฐฐ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔^{๒๘}
 มาตรา ๑๙ นว เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔^{๒๙}
 มาตรา ๑๙ นว วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑^{๓๐}

มาตรา ๑๙ ทศ^{๓๑} นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมีใช้
เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยน
สภาพและการที่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยน
สภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่
เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มา
ใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ เอกาทศ^{๓๒} นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว
ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและ
อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมี
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และ
ต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่ง
ร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่
กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี
นับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ
วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็น
หนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันเปลี่ยน
สภาพและต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่
เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้
บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ทวาทศ^{๓๓} (ยกเลิก)

มาตรา ๑๙ เตรศ^{๓๔} (ยกเลิก)

หมวด ๓

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มาตรา ๒๐ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๗ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่

ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่ชักช้า

มาตรา ๑๙ ทศ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๑๙ เอกาทศ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๑๙ ทวาทศ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๑๙ เตรศ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนโฉนดอันจําเองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจําเองไว้ตามมาตรา ๒๒ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

มาตรา ๒๑ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

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

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) ติดการจําเองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจําเองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๗ วรรคสาม เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนการจําเองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจําเองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย

เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกันหนี้จําเองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจําเองอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๒ แล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้นให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจําเอง

มาตรา ๒๔ เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนการจําเองในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้ แล้วแต่กรณี

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

มาตรา ๒๕ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่มีการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๒๕ แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม

หมวด ๕

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๒๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

มาตรา ๒๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของ
ร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตาม
มาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๓๐ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา หมวด ๕ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
นิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๓๑ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการ
โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม
จะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ใน
ห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจด
ทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จด
ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคล
อาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุ
เบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ
ที่กำหนดในกฎกระทรวง
ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จด
ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้
(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓
(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
(๕) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
(๖) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๓๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่จดทะเบียนอาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันวันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น

มาตรา ๓๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๓๔ ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

มาตรา ๓๓๕ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา ๓๔๖/๑^{๓๓} ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

มาตรา ๓๔๖/๑^{๓๓} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

- (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘
- ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย
- มาตรา ๓๕/๒^{๓๔} การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ
- มาตรา ๓๕/๓^{๓๕} ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ
- (๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
 - (๒) ลาออก
 - (๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
 - (๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑
 - (๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- มีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙
- (๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน
- มาตรา ๓๖^{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

^{๓๔} มาตรา ๓๕/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๓๕} มาตรา ๓๕/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๓๖} มาตรา ๓๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา ๓๗^๑ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันวันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๗/๑^๒ บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- (๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
 - (๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
 - (๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม
- ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๗/๒^๓ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

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

^๑ มาตรา ๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๒ มาตรา ๓๗/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๓ มาตรา ๓๗/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา มาตรา ๓๗/๓^{๔๔} นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง
เมื่อ

(๑) ตาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) ลาออก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๗/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๗/๒

(๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๗/๔^{๔๕} ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและ
จะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๗/๕^{๔๖} ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณี
ที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวัน
ประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓๗/๖^{๔๗} การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อย
กว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติ
หน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่
สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งใน
การลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้
ขาด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓๘^{๔๘} คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือ
ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓๘/๑^{๔๙} ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบ
สองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓๗/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔๕ มาตรา ๓๗/๔ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔๖ มาตรา ๓๗/๕ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔๗ มาตรา ๓๗/๖ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ๔๘ มาตรา ๓๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคล
อาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติใน
ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา ๓๘/๒^{๔๐} ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการ
ดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสาร
ดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา ๓๘/๓^{๔๑} ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการ
ดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคล
อาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สิน
ส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของ
ร่วมทั้งหมดได้

มาตรา ๔๐ ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของ
นิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

- (๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- (๒) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของ
ที่ประชุมใหญ่
- (๓) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่

กำหนด

มาตรา ๔๑ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา
๑๘ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

- (๑) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิใน
ลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๕๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือ
สิทธิของเจ้าหนี้ที่เจ้าหนี้ของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน
- (๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิใน
ลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๓๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือ
ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าหนี้ของห้องชุด

^{๔๐} มาตรา ๓๘/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๑} มาตรา ๓๘/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๓๘/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

มาตรา ๔๒^{๕๒} ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

มาตรา ๔๒/๑^{๕๓} ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

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

มาตรา ๔๒/๒^{๕๔} ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

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

มาตรา ๔๒/๓^{๕๕} การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

มาตรา ๔๓^{๕๖} การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

^{๕๒} มาตรา ๔๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๓} มาตรา ๔๒/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๔} มาตรา ๔๒/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๕} มาตรา ๔๒/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๖} มาตรา ๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ได้

มาตรา ๔๔ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา ๔๕ ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ ร่วมกัน

มาตรา ๔๖ เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง

มาตรา ๔๗^{๕๗} เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้ บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

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

อาคารชุด

(๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

มาตรา ๔๘^{๕๘} มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- (๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็น
- (๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- (๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือ

ต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

^{๕๗} มาตรา ๔๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
^{๕๘} มาตรา ๔๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒

(๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินกลาง

(๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา ๔๙^{๕๔} มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

มาตรา ๕๐ ในกรณีที่อาคารชำรุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๘ ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชำรุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง

ให้นำมาตรา ๓๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงาน

^{๕๔} มาตรา ๔๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

พนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

หมวด ๖

การเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๑ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

(๒) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(๓) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(๔) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑) ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ แล้วให้นำมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๕๓ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ (๓) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสาเหตุถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๕๔ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๒ หรือมาตรา ๕๓ แล้วให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกในฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่ง และให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก

มาตรา ๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตามมาตรา ๕๔ แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่จดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เนิ่นความในมาตรา ๑๙ เบื้อง วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๕๖ ในกรณีอาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๔) ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง การจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและของโฉนดที่ดินเดิม ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๗ เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิกและให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๘ ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสิ่งหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๕๙ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ ๒๒ หุนส่วนและบริษัท หมวด ๕ การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัท จำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

มาตรา ๖๐ เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวด ๖/๑

พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๕๕ วรรคสาม เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๖๑ หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา ๖๐/๑ ถึงมาตรา ๖๐/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖๐/๑^{๖๖} ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือหรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) आयัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๖๐/๒^{๖๗} ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๖๐/๓^{๖๘} ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๗
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

มาตรา ๖๑ การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖๒^{๖๙} ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

มาตรา ๖๐/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๖๓ มาตรา ๖๐/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๖๔ มาตรา ๖๐/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	หมวด ๘	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
บทกำหนดโทษ ^{๖๖}		
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๖๓ ^{๖๗}	ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท		
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	มาตรา ๖๔ ^{๖๘}	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท		
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	มาตรา ๖๕ ^{๖๙}	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่		
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	มาตรา ๖๖ ^{๗๐}	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสอง มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฐ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่		
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	มาตรา ๖๗ ^{๗๑}	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม		
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	มาตรา ๖๘ ^{๗๒}	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม และมาตรา ๓๖ (๕) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง		
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	มาตรา ๖๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑	หมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ ถึงมาตรา ๗๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑	
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	มาตรา ๖๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มาตรา ๖๔ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑		
มาตรา ๖๕ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑		
มาตรา ๖๖ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑		
มาตรา ๖๗ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑		
มาตรา ๖๘ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑		

มาตรา ๖๙^{๗๓} ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๗ วรรคห้า และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๗๐^{๗๔} ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๗๑^{๗๕} นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

มาตรา ๗๒^{๗๖} เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๗๓^{๗๗} ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ ส. โทตระกิตย์
รองนายกรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^{๗๓} มาตรา ๖๙ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๔} มาตรา ๗๐ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๕} มาตรา ๗๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๖} มาตรา ๗๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๗} มาตรา ๗๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย^{๗๔}

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(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 รวมทั้งค่าคัด หรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	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	รายละ	๑๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ	๕๐ บาท

๗๔ อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑



กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด
การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ มาตรา ๘ มาตรา ๒๑ วรรคสาม และมาตรา ๓๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๖ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

(๑) กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๕) 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 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๓ คำขอตามข้อ ๒ ให้ยื่นพร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุด และสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐ หรือ ๑ : ๕๐๐ หรือตามความเหมาะสม รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง

(๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

(๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๖ (๓)

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

(๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ของจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๗) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๘) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ของจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ

(๙) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ของจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร แล้วแต่กรณี

ส่วนที่ ๒

การประกาศคำของจดทะเบียนและการแจ้งเจ้าหน้าที่

ข้อ ๔ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ของจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือค้ำอยู่ภายใต้บังคับแห่งนิติกรรมอื่นได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ประกาศคำของจดทะเบียนอาคารชุดโดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ของจดทะเบียนอาคารชุดแห่งหนึ่งฉบับ

(๒) มีหนังสือแจ้งพร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศไปให้เจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีนิติกรรมอื่นที่ดินและอาคารนั้นมาแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ข้อ ๕ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเจ้าหน้าที่จำนองได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ทราบถึงคำของจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นพร้อมทั้งจำนวนเงินที่เจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด ในกรณี ให้บันทึกคำชี้แจงและคำยินยอมหรือไม่ยินยอมของเจ้าหนี้และให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

(๒) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นและบันทึกคำชี้แจงให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้

(๓) ถ้าเจ้าหนี้จำนองและเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอ

ส่วนที่ ๓

การรับและไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๖ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๕ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่มิมีเจ้าหนี้จำนอง ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่ยินยอมให้จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด หรือไม่มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบโดยไม่ชักช้า

(๒) ในกรณีที่มิมีเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบเพื่อให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการให้ที่ดินและอาคารนั้นปราศจากการผูกพันภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบโดยไม่ชักช้า

ข้อ ๗ ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากการผูกพันใด ๆ นอกจากการจำนองซึ่งเข้าหลักเกณฑ์ตาม (๒) และต้องมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๒) ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดการจำนอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว

(๓) ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ อาคารนั้นต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางได้

ข้อ ๘ การจดทะเบียนอาคารชุด ให้บันทึกสาระสำคัญต่าง ๆ ลงไว้ในทะเบียนอาคารชุด แล้วออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับและเก็บคู่ฉบับไว้ 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 ท้ายกฎกระทรวงนี้ โดยให้มีคำว่า “ใบแทน” พิมพ์ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าเหนือตราครุฑ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม และรายการจดทะเบียน (ถ้ามี) ด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราได้วัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม หรือรายการจดทะเบียนรายการสุดท้ายแล้วแต่กรณี

สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว” พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดง ไว้ในสารบัญญสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๑๒ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย ให้เจ้าของห้องชุดยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและพยานหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศการขอใบแทนนั้นเป็นเวลาสามสิบวันไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่ และห้องชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านและนำพยานหลักฐานมาแสดงภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศการขอใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน แล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านให้ออกใบแทนได้ตามคำขอ

(๒) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุด ถ้าเจ้าของห้องชุดนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด ลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ปรากฏอยู่และสามารถทำการตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ แต่ถ้าขาดสาระสำคัญดังกล่าว ให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเพื่อดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (๑) โดยอนุโลม

(๔) ในกรณีอธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (๑) หรือ (๒) โดยอนุโลม

(๕) ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญญสำหรับจดทะเบียน แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้ออกใบแทนตามฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก

หน้า ๓๔
ราชกิจจานุเบกษา

๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

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 โดยบันทึกสาระสำคัญลงไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับและเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๖ นิติบุคคลอาคารชุดใดประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยสำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้ว ให้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑๕ แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๑๗ บรรดาคำขอจดทะเบียนอาคารชุด คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๘ แบบคำขอจดทะเบียนอาคารชุด อ.ช. ๑ แบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด อ.ช. ๓ และแบบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด อ.ช. ๔ ท้ายกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ใช้ต่อไปได้จนกว่าอธิบดี กรมที่ดินจะได้ประกาศกำหนดแบบคำขอใหม่

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

ถาวร เสนเนียม

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



อ.ช. ๒

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



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 |

- (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) ค่าจดทะเบียนการจ้างหรืออริสมิตินิติ
คิดตามราคาที่ดินจ้างหรืออริสมิตินิติ
ที่จดทะเบียน ร้อยละ ๑
- (จ) ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่า
ตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือ
ทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๑
ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า
เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี
เศษของร้อยละตาม (ก) (ข) (ค) (ง) และ (จ) ให้คิด
เป็นหนึ่งร้อยละ
- (ฉ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์
ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
- (ช) ค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจ้าง
ห้องชุด เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อน
ค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ

หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้

ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑

(๘) ค่าธรรมเนียมเปิดเคส

(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) ค่ารับอาช้ดห้องชุด

ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท

(ฉ) ค่ามอบอำนาจ

เรื่องละ ๕๐ บาท

(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน

ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น

ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท

(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง

คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

หรือสำเนาข้อมูลอื่น

แผ่นละ ๕๐ บาท

ข้อ ๒ ให้กำหนดค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ

รายละ ๒๐ บาท

(๒) ค่าพยานให้แก่พยาน

คนละ ๒๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

ถาวร เสนเนียม

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๕๖ ก หน้า ๔๐
ราชกิจจานุเบกษา ๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

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

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักระเบียบกรมที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ว่าด้วยอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๕๔ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียน กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเลิกอาคารชุด ตลอดจนการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับอาคารชุด เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความ สะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐาน เดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการ แผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๒) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดิน จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๒) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๖ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๗

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๔) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๕) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๗

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัด

หรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตาม
ระเบียบนี้

หมวด ๑
การจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๕ เมื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียน
อาคารชุดให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ข.๑ ทำนองระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและ
เอกสาร ดังต่อไปนี้

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง
โดยมีมาตราส่วน ๑:๑๐๐๐ หรือ ๑:๕๐๐ หรือตามความเหมาะสม รวมทั้งแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทาง
สาธารณะตามสภาพความเป็นจริง
- (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว
ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด
- (๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุดทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สิน
ส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่
รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๖ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑
- (๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์สินส่วนกลางตามแบบ อ.ข.๕ ทำนองระเบียบนี้
- (๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น
ปราศจากการผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (๗) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- (๘) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือ
ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอ
จดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับ
- (๙) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่า
ด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอ
จดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ
หรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร
แล้วแต่กรณี
- (๑๐) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้น
ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๖ การรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้ปฏิบัติดังนี้

๖.๑ ตรวจสอบหลักฐานที่ผู้ยื่นคำขอได้ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วนตาม
ข้อ ๕ หรือไม่

(๑) ถ้าหลักฐานครบถ้วนให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) กับ
ลงบัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๖ ท้ายระเบียบนี้ แล้ว
ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) แห่งกฎกระทรวง กำหนด
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินฉบับติดไว้หลังคำ
ขอ พร้อมทั้งออกใบรับโฉนดที่ดินและเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอไว้เป็นหลักฐาน
ตามแบบ ท.ด.๕๓

(๒) ถ้าหลักฐานไม่ครบให้แนะนำผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอ
ยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่
รับคำขอเพื่อให้ผู้ยื่นคำขอใช้สิทธิอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.
๒๕๒๒ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

๖.๒ เมื่อรับคำขอแล้วให้เสนอเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดให้เจ้าพนักงาน
ที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก เพื่อพิจารณาอนุญาตให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๐/๑
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)
พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นคณะกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คน ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ในฝ่ายทะเบียนและ
ฝ่ายรังวัดอย่างน้อยฝ่ายละ ๑ คน ร่วมกันไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคาร
ชุด โดยให้ผู้ยื่นคำขออำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๗ การไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้รับมอบหมายตามข้อ ๖.๒ ตรวจสอบดังนี้

(๑) อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินที่ผู้ยื่นคำขอยื่น และมีเส้น
ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตรงตามที่ระบุไว้ในแผนผัง

(๒) ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินกลางตรงกับหลักฐานที่ยื่นเพียงใด

(๓) ห้องชุดมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่ และเลขที่ (เลขหมายประจำบ้าน
ของแต่ละห้องชุด) ตรงกับหลักฐานที่ยื่น

(๔) อาคารนั้นสามารถแยกทรัพย์สินกลางและทรัพย์สินบุคคลถูกต้องตาม
พระราชบัญญัติอาคารชุด

(๕) ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ให้ตรวจสอบด้วยว่าได้
มีการจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของ
เจ้าของร่วมเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

เมื่อได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ผู้ตรวจสอบ
บันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่ามีรายการใดไม่
ถูกต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้แจ้งผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

การออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด พนักงาน
เจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อผู้เกี่ยวข้องด้วย

ข้อ ๘ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอลดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งปริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ให้ปิดประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๗ ทำระเบียบนี้ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด แห่งละหนึ่งฉบับ การส่งประกาศดังกล่าวให้ใช้แบบ อ.ช. ๒๕ ทำระเบียบนี้

(๒) มีหนังสือแจ้งเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๘ ทำระเบียบนี้ พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศตาม (๑) ให้เจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหน้าที่ปริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารนั้นมาแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

การส่งหนังสือแจ้งและประกาศให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าว ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือจะมอบให้บุคคลอื่นที่เชื่อถือได้นำไปส่งก็ได้

ข้อ ๙ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่มิพินจำนอง ถ้าเจ้าหน้าที่จำนองมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเกี่ยวกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น พร้อมทั้งจำนวนเงินที่เจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง แล้วบันทึกคำชี้แจงและคำยินยอมหรือไม่ยินยอมของเจ้าหนี้ และให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่ยินยอมให้จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอว่า “ครบกำหนดสามสิบวันแล้วเจ้าหนี้จำนองมิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้” และลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

(๒) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีปริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น และบันทึกคำชี้แจงให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้

(๓) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีปริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอว่า “ครบกำหนดสามสิบวันแล้วเจ้าหนี้ซึ่งมีปริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้” และลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) ในกรณีที่มิเจ้าหนี้ซึ่งมีปริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารไม่ว่าเจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้อมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้หรือไม่ก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบและให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการเพื่อให้ที่ดินและอาคารนั้นปราศจากการระงับผูกพันภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๑๐ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สมควรรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ ก็ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอมาชำระเงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียนอาคารชุดตามข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ หรือจะมอบให้ผู้ใดนำเงินมาชำระแทนก็ได้

เมื่อได้ชำระค่าธรรมเนียมแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนอาคารชุดในทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) และบันทึกในบัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๖) พร้อมทั้งบันทึกสาระสำคัญไว้ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ เก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

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

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 แล้วส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศ (อ.ช.๑๑) และสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ไปยังกรมที่ดินอย่างละหนึ่งฉบับด้วย

(๒) ในฐานะเจ้าพนักงานที่ดินให้จดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับ เสร็จแล้วให้เก็บโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินรวมไว้ในเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ ให้มีหนังสือแจ้งเหตุผลการส่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปยังผู้ยื่นคำขอโดยไม่ชักช้า ในหนังสือแจ้งให้ระบุไปด้วยว่า หากผู้ยื่นคำขอประสงค์จะอุทธรณ์ให้อุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้ยื่นหนังสืออุทธรณ์ผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหนังสืออุทธรณ์แล้ว ให้ส่งหนังสืออุทธรณ์และเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลที่ไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปยังกรมที่ดินตามขั้นตอนของระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงานสารบรรณ ภายในกำหนดสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ เพื่อพิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำวินิจฉัยอย่างไร ให้ดำเนินการไปตามนั้น แล้วแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบ ในกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ ให้แจ้งผู้ขอให้ทราบถึงสิทธิในการยื่นฟ้องต่อศาลปกครองด้วย

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้วนั้น โดยพิจารณาจากหลักฐานแผนผังอาคารที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบกับผลการตรวจสอบของคณะกรรมการตามข้อ ๖.๒ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ข.๒ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้ทำเป็นฉบับรวม ๒ ฉบับ ฉบับหนึ่งมอบให้แก่เจ้าของห้องชุด อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่จะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ข้อ ๑๔ การสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังนี้

๑๔.๑ การคำนวณเนื้อที่ ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้ตรวจสอบแล้วตามข้อ ๗ แห่งระเบียบนี้ และให้คิดเฉพาะพื้นที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนที่เกี่ยวกับผนังและความสูงของห้องชุดให้ถือหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

(๒) ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น ให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

(๓) ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่วงล้ำไปในอากาศซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด

(๔) ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้เป็นไปตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๕) กรณีที่ห้องชุดมีหลายระดับ (ชั้น) และมีช่องบันไดจากชั้นล่างสู่ชั้นบนในห้องชุด ให้นับคำนวณพื้นที่ช่องบันไดรวมเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดชั้นบนด้วยเสมือนไม่มีช่อง

บันได

๑๔.๒ การเขียนแผนผังและเนื้อที่

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

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม ๒ ตำแหน่ง

(๓) มาตรการส่วนแผนผังทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม

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

ข้อ ๑๖ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของห้องชุด โดยให้ประทับตราประจำต่อหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่รอยต่อฉบับละครึ่งดวงทุกแผ่น เมื่อได้สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเสร็จแล้ว ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอมาชำระค่าธรรมเนียมออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามข้อ ๑ (๖) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วแจกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมกับลงลายมือชื่อรับไว้ในท้ายคำขอ (อ.ช.๑)

ข้อ ๑๗ การเก็บรักษาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เก็บใส่แฟ้มเป็นรายอาคารชุดเรียงลำดับเลขที่ห้องชุดของอาคารแต่ละหลัง ตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด ที่สันแฟ้มให้เขียนตามลำดับดังนี้

ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุด เลขที่.....
อาคารหลังที่.....
ห้องชุดเลขที่.....ถึง.....

ข้อ ๑๘ การจัดเก็บสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ให้จัดเก็บแยกจากหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามข้อ ๑๗ โดยจัดเก็บตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๑๙ เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้นำเอกสารและแบบพิมพ์ที่เกี่ยวข้องจัดลงในแฟ้มสารบบ ก.ท.ด.๑๐ โดยด้านหน้า ก.ท.ด.๑๐ ให้เขียนข้อความให้ปรากฏ

ชื่ออาคารชุด.....
อาคารหลังที่.....
ห้องชุดเลขที่.....
การจัดเก็บสารบบห้องชุดให้อนุโลมตามแบบการจัดเก็บสารบบโฉนดที่ดิน

เอกสารเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุด ให้จัดเก็บแยกต่างหากเป็นการเฉพาะ เพื่อรวบรวมความเป็นมาของอาคารชุดนั้น โดยเรียงตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๒๐ เมื่อปรากฏว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องพิจารณาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๑ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๒๒ การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

หมวด ๓

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๒๓ เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์จะขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ให้ผู้กรณียื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.๓ ทำระเบียบนี้

ข้อ ๒๔ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ยื่นคำขอยื่นหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)
- (๒) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน
- (๓) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมหลักฐานการแต่งตั้งให้อำนาจทำการแทนในฐานะผู้จัดการและหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้น

ข้อ ๒๕ การรับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ปฏิบัติดังนี้
ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๔ หรือไม่

- (๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่มือติดไว้ที่หลังคำขอ
- (๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ

เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการณ์ไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (ป.ท.ด.๒)

ข้อ ๒๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วนถูกต้อง และอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ และผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้ามก็ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑ (๓) และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) พร้อมทั้งทึกระสำคัญลงไว้ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) เสร็จแล้วให้บันทึกการจดทะเบียนในบัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๖) และบันทึกในสำเนาข้อบังคับด้วยว่า “ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ เก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้เป็นหลักฐานด้วยว่า “ข้าพเจ้าทราบแล้วว่า ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้าพเจ้าในฐานะผู้จัดการมีหน้าที่ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่ได้จดทะเบียนตามที่ไต่ยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว หากฝ่าฝืนมีโทษตามนัยมาตรา ๖๙ คือต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๕,๐๐๐ บาท”

ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๑๒ และ อ.ช.๑๓ ท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๒๗ เมื่อได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้
(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แบบ อ.ช.๑๔ ท้ายระเบียบนี้ส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา
(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงต่อจากรายการที่ได้จัดแจ้งตามข้อ ๑๑.(๒) ว่า “อาคารชุดนี้ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดชื่อ..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้แก้ไขฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินของโฉนดที่ดินให้เป็นของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวด้วย

(๓) ให้นำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปเก็บรวมไว้ในแฟ้มเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดตามข้อ ๑๙ วรรคท้าย

หมวด ๔
การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๔ ทำयरเบียบนี้

ข้อ ๒๙ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้ผู้ขอยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

- (๑) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่
- (๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

๑. หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
๒. รายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- ลายมือชื่อของผู้เข้าร่วมประชุม
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๓๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ปฏิบัติดังนี้

๑. ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๙ หรือไม่
- (๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่บับติดไว้ที่หลังคำขอ
- (๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม้รับคำขอเพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๓๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่ไม่ขัดต่อกฎหมาย การเรียกประชุมและวิธีการประชุม ตลอดจนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ขอยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ตามข้อ ๑ (๕) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) ในรายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมทั้งบันทึกไว้ในใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (ทำย 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 ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังจากพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติ ให้พิจารณาถึงความจำเป็นคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๕

สำนักงานคณะกรรมการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓๒ การขอจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

- สัญญาจ้างเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓๓ การรับคำขอจดทะเบียนผู้จัดการให้ปฏิบัติดังนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๒ หรือไม่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

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

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ขอให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอเพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ ตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ
 อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนผู้จัดการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลง
 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ทำระเบียบนี้ ประเภท “เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคล
 อาคารชุด” โดยให้บันทึกชื่อผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่งและผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏใน
 รายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้เสร็จแล้ว
 ให้แนบรายการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด
 (อ.ช.๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้นด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้าง มาขอจด
 ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากพ้นระยะเวลาสามสิบวัน นับแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
 มีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาถึงความจำเป็นคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่ง
 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.
 ๒๕๕๑ ด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๖ การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓๕ การขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการยื่นคำขอต่อ
 พนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ทำระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสาร ดังต่อไปนี้
 (๑) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมาตรา ๓๗/๑ แห่ง
 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.
 ๒๕๕๑

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

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๓๖ การรับคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติดังนี้
 ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๕ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอ
 ชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและ
 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำ

ขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ
 เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จ
 แล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑๑๔ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อ ๓๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งไม่มีลักษณะต้องห้าม และเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมีมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว ให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการ/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ทำระเบียบนี้ ประเภท “แต่งตั้งกรรมการ” โดยให้บันทึกรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งให้ปรากฏในรายการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) ด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาถึงความจำเป็นคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วทั้งหมดหรือบางคน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ทำระเบียบนี้

ข้อ ๓๙ ในการยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงกรรมการให้ผู้ยื่นคำขอพร้อมหลักฐานดังต่อไปนี้

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

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

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

ข้อ ๔๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๙ หรือไม่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

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

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

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

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาถึงความจำเป็นคดีต่อพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

ข้อ ๔๒ ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกโดยราชบัณฑิตยสถาน บัญญัติดังกล่าว รวมถึงระเบียบและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาใช้บังคับโดยอนุโลม สำหรับแบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนต่าง ๆ ให้ใช้ตามแบบท้ายระเบียบดังนี้

(๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๑๕

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

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

(๔) คำขอต่าง ๆ ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๗

(๕) บันทึกถ้อยคำให้ใช้แบบ อ.ช.๒๖ และในกรณีที่จะต้องทำเป็นบันทึกข้อตกลงให้
 พนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบ อ.ช.๒๖ มาดัดแปลงแก้ไขให้เป็นบันทึกข้อตกลงโดยอนุโลม

(๖) ประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๗

(๗) หนังสือนำเสนอประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๘

(๘) กรณีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับห้องชุดซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้อนุโลมตาม
 ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก สำหรับ
 บันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๙

(๙) เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดได้แล้ว ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือ
 กรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของคุณค่าต่างส่วนของอาคารชุดนั้นตามแบบที่กำหนดไว้ในระเบียบกรม
 ที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของคุณค่าต่างของ

ข้อ ๔๓ ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่
 จะต้องตรวจบัญชีอัยการตรวจสอบสิ่งสำคัญเกี่ยวกับห้องชุดเช่นเดียวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 ตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

ข้อ ๔๔ ในกรณีที่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
 หลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติ
 กรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติ
 อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยต้อง
 มีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคล
 อาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการ ตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาแสดง และให้พนักงาน
 เจ้าหน้าที่ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำ
 หน้าที่ผู้จัดการตามมาตรา ๓๘ (๒) กับหลักฐานที่เคยให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๘
 การเลิกอาคารชุด

ข้อ ๔๕ ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด
 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ประสงค์จะขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้ยื่นคำ
 ขอตอพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (อ.ช.๑๙) พร้อมทั้งแนบหนังสือสำคัญ
 การจดทะเบียนอาคารชุดและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ข้อ ๔๖ การรับคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ ๔๕ ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ในท้องซุดที่ผู้ยื่นคำขอได้ยื่นมาครบตามจำนวนท้องซุดในอาคารซุดนั้นหรือไม่ ถ้าไม่ครบให้แจ้งผู้ยื่นคำขอจัดการนำมาให้ครบถ้วน หากผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำมาได้ให้ใช้ แบบ อ.ช.๒๖ บันทึกถ้อยคำผู้ยื่นคำขอว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ท้องซุดใดนำมาไม่ได้ เพราะเหตุใดและอยู่ที่ผู้ใดเป็นหลักฐานติดเรื่องไว้เพื่อดำเนินการตามมาตรา ๕๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารซุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วเสนอเรื่องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งการต่อไป

(๒) เมื่อได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ท้องซุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารซุดครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้ส่งรับคำขอและนำคำขอของบัญญัติรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) พร้อมทั้งมีคำสั่งจดทะเบียนเลิกอาคารซุดไว้เป็นหลักฐานในคำขอ แล้วแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าคำขอและค่าจดทะเบียนเลิกอาคารซุด ตามข้อ ๑ (๘) (ก) และ (๒) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารซุด พ.ศ. ๒๕๕๓

ข้อ ๔๗ การจดทะเบียนเลิกอาคารซุด ให้จดทะเบียนโดยบันทึกด้วยหมึกสีแดงไว้ใต้รายการจดทะเบียนอาคารซุดรายนั้นในทะเบียนอาคารซุด (อ.ช.๙) ว่า “อาคารซุดนี้เลิกเพราะผู้จดทะเบียนอาคารซุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในท้องซุดทั้งหมดในอาคารซุด ขอเลิกอาคารซุดตามมาตรา ๕๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารซุด พ.ศ. ๒๕๒๒” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๔๘ ในกรณีที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารซุดแล้ว ต่อมาเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารซุด หรือกรณีที่อาคารซุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ถ้าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารซุดมาขอจดทะเบียนเลิกอาคารซุดให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (อ.ช.๒๐) พร้อมด้วยหลักฐานดังนี้

- (๑) สำเนาบันทึกการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารซุดนั้น
- (๒) หนังสือกรรมสิทธิ์ท้องซุดทั้งหมดในอาคารซุดนั้น
- (๓) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารซุด (อ.ช.๑๐) (ฉบับผู้จดทะเบียนอาคารซุด)
- (๔) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารซุด (อ.ช.๑๓) (ฉบับผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารซุด)

ข้อ ๔๙ การรับคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารซุดตามข้อ ๔๘ ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับข้อ ๔๖ โดยอนุโลม สำหรับการจดทะเบียนเลิกอาคารซุดให้จดทะเบียนโดยบันทึกด้วยหมึกแดงไว้ใต้รายการการเลิกอาคารซุดรายนั้นในทะเบียนอาคารซุด (อ.ช.๙) ว่า “อาคารซุดนี้เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารซุดตามมาตรา ๕๑ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารซุด พ.ศ. ๒๕๒๒” หรือ “อาคารซุดนี้เสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๕๑ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารซุด พ.ศ. ๒๕๒๒” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

เมื่อดำเนินการตามวรรคสองแล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงในทะเบียนนิติบุคคลอาคารซุด (อ.ช.๑๒) ของรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับว่า “นิติบุคคลอาคารซุดนี้เลิกเพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารซุดแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๕๐ เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ ๔๗ หรือ ๔๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) จัดทำประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๑๘ ท้ายระเบียบนี้ แล้วส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(๒) หมายเหตุการณ์ยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่โดยขีดคร่อมด้านหน้าทั้งสองฉบับด้วยหมึกสีแดงเป็นเส้นคู่ขนานตามแนวเฉียงจากด้านล่างซ้ายขึ้นไปยังด้านบนขวา โดยให้เส้นคู่ขนานมีระยะห่างกันประมาณ ๕ เซนติเมตรแล้วเขียนด้วยหมึกสีแดงระหว่างเส้นคู่ขนานว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้ยกเลิก เพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุด เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ในกรณีที่ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนจากผู้ขอไม่ครบจำนวน ให้หมายเหตุการยกเลิกเพียงฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ไปก่อน ต่อไปถ้าได้ฉบับเจ้าของห้องชุดมาก็ให้หมายเหตุการยกเลิกไปด้วย

(๓) เมื่อได้หมายเหตุการยกเลิกไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองฉบับ หรือฉบับเดียว ตาม (๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ต่อไปดังนี้

ก. จัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินของอาคารชุดนั้นว่า
“รายชื่อเจ้าของที่ดินผู้มกรรมสิทธิ์ในขณะที่ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ภายใต้บังคับ

แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ คือ

๑.....ถือจำนวน.....ส่วน
๒.....ส่วน.....ถือจำนวน.....ส่วน.....
๓.....ถือจำนวน.....ส่วน
ฯลฯ

รวม.....ส่วน”

รายชื่อเจ้าของที่ดินให้ลงไว้ในของผู้รับสัญญาเรียงลำดับตามเลขที่ห้องชุด

จากน้อยไปหามากห้องชุดใดมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนให้ใส่ชื่อในลำดับนั้นให้ครบทุกคน

ข. ถ้ามีรายการจดทะเบียนภาระผูกพันปรากฏอยู่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใด ให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทนั้น ๆ (ยกเว้นประเภทสิทธิอาศัย) จัดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายชื่อของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

ค. เมื่อได้ยกรายการจดทะเบียนจดทะเบียนแจ้งตาม ก. และ ข. เสร็จแล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงใต้รายการสุดท้ายว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

เสร็จแล้วให้คืนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงกัน โดยให้ลงลายมือชื่อรับทราบการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและรับคืนโฉนดที่ดินแล้ว ท้ายคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ง. การจดทะเบียนและการหมายเหตุตาม ก. ข. และ ค. ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

(๔) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ได้หมายเหตุการยกเลิกแล้วและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือเอกสารเรื่องภาระผูกพันที่มีอยู่และได้ยกการจดทะเบียนจัดแจ้งในโฉนดที่ดินแล้วนั้น ให้เก็บรวมไว้ในสารบบของที่ดินแปลงนั้น ส่วนเอกสารอื่น ๆ ให้แยกเก็บไว้ในสารบบห้องชุด

(๕) ในกรณีที่มีข้อบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

(๖) กรณีโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดมีรายการจดทะเบียนติดจำนองอยู่ หากตรวจสอบแล้วเห็นว่าจำนองดังกล่าวมีการชำระครบถ้วนหรือหมดภาระหนี้จำนองแล้ว ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวว่า “การจำนองระงับสิ้นไปโดยสมบูรณ์แล้ว” ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๗) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเลิกอาคารชุดในเอกสารที่เกี่ยวข้อง และลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๙

เบ็ดเตล็ด

การรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์

ส่วนกลาง

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

ข้อ ๕๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าการหนี้ที่ผู้ขอแจ้งมาเป็นหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) และให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่บับติดไว้ที่หลังคำขอ พร้อมทั้งนำคำขอดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบห้องชุด เสร็จแล้วบันทึกรายการหนี้เป็นหลักฐานในบัญชีรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ตามแบบ อ.ช.๓๐ ทำระเบียบนี้

การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๕๓ การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ทำระเบียบนี้ พร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้คำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) และให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่บับติดไว้ที่หลังคำขอ

ข้อ ๕๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า บุคคลผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการดังกล่าว มีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วให้บันทึกการเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันในรายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) พร้อมทั้งนำคำขอดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบห้องชุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๓๘ (๒)

ข้อ ๕๕ ให้กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้แต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ทำयरระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานการได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอ ตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ เสร็จแล้วให้นำรายชื่อดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) พร้อมทั้งนำไปหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑)

เมื่อได้รับแจ้งการพ้นจากหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุดเมื่อใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าชื่อกรรมการพร้อมหมายเหตุการพ้นจากหน้าที่ของ
กรรมการดังกล่าวในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/
เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑)
ด้วย

สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๔ สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา
อนวัชมน เมธีวิบูลวุฒิ อธิบดีกรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา
สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา

(เอกสารแนบท้าย ในเว็บไซต์กรมที่ดิน www.dol.go.th)

๑. ตัวอย่างการจดแจ้งในสารบัญชของโฉนดที่ดินกรณีเลิกอาคารชุด ตามข้อ ๕๐ (๓)
๒. คำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. ๑)
๓. คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๓)
๔. ใบแบบแบบ อ.ช.๓
๕. คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๔)
๖. ใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
๗. บัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ช. ๕)
๘. บัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๖)
๙. ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการงานหรือตอกอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ (อ.ช. ๗)
๑๐. หนังสือแจ้งเจ้าหนี้ เรื่อง ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการงานหรือตอกอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ (อ.ช. ๘)
๑๑. ใบรับหนังสือและประกาศคำขอทะเบียนอาคารชุดติดการงานหรือตอกอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์
๑๒. ทะเบียนอาคารชุด
๑๓. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)
๑๔. ประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. ๑๑)
๑๕. ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒)
๑๖. รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑)
๑๗. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๓)
๑๘. ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๔)
๑๙. เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในห้องชุดประเภท..... (อ.ช. ๑๕)
๒๐. หนังสือสัญญา..... (อ.ช. ๑๖)
๒๑. คำขอ..... (อ.ช. ๑๗)
๒๒. ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (อ.ช.๑๘)
๒๓. หนังสือมอบอำนาจ (สำหรับห้องชุด) (อ.ช. ๒๑)
๒๔. สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔)
๒๕. หนังสือนำเสนอประกาศให้แก่หน่วยงานและผู้ปกครองท้องที่ (อ.ช. ๒๕)
๒๖. บันทึกถ้อยคำ (อ.ช. ๒๖)
๒๗. ประกาศ (อ.ช.๒๗)
๒๘. เครื่องหมายห้องชุด (อ.ช.๒๘)
๒๙. แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุด (อ.ช. ๒๙)
๓๐. บัญชีรับแจ้งหนี้กรรมสิทธิ์อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ช.๓๐)

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และ
มาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพ
ของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่ง
ราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทยจึงกำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. สัญญาจะซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อ
ห้องชุด 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

(ลงชื่อ) สิทธิชัย โควสุรัตน์

(นายสิทธิชัย โควสุรัตน์)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญานี้ทำขึ้น ณ.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ระหว่าง.....ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้ง
สำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โดย.....
.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ชื่ออาคารชุด.....ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ซื้อต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....
ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. คำรับรองของผู้จะขาย

๑.๑ ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของ
อาคารชุดตามโฉนดที่ดินเลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา โดยที่ดินแปลงดังกล่าว
☐ ได้จำนองไว้กับ...../ ได้จดทะเบียน
บุริมสิทธิในที่ดินให้แก่.....โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง /
หนี้บุริมสิทธิ จำนวนเงิน.....บาท (.....)

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ

๑.๒ ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย
โดยอาคารดังกล่าว

☐ มีการจำนองรวมอยู่กับที่ดิน ไว้กับ...../ ได้จดทะเบียน
บุริมสิทธิในอาคารรวมกับที่ดินให้แก่.....โดยจำนวนเงินที่ประกันหนี้จำนอง/หนี้
บุริมสิทธิเท่ากับจำนวนเงินตามข้อ ๑.๑

☐ ไม่มีจำนอง / ไม่มีบุริมสิทธิ

๑.๓ ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม
กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่...../.....ลงวันที่.....
ขณะนี้อาคารชุด

☐ อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียน
เป็นอาคารชุด

☐ 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
ซึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่นๆ ดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไข
เพิ่มเติม กำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๒.๒.๒ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดจำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๒.๒.๓ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ผู้จะซื้อจะได้รับ โดยผู้จะขายมี
ความผูกพันที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย
สัญญา) ทั้งนี้ หากผู้จะขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วย
ข้อความและภาพโฆษณเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายนี้ด้วย

ข้อ ๓. ราคาจะซื้อจะขาย

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

๓.๒ ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการ
ก่อสร้างแล้วเสร็จ ปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญา
ตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคา
ห้องชุดในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไป เพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้อง
ชำระตามข้อ ๔.๒

ข้อ ๔. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ยื่น เมื่อวัน.....
เดือน.....พ.ศ.จำนวน.....บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระใน
วันทำสัญญานี้จำนวน.....บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่
ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระราคาห้องชุดตาม
ข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

๔.๒ ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาห้องชุดที่เหลือจำนวน.....บาท
(.....) โดยแบ่งชำระเป็นงวดๆ ดังนี้

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

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

๔.๒.๓ งวดที่ ๓ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.... งวดสุดท้ายจำนวน.....บาท (.....)

๕.๓ ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้จะขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้จะขายที่ปรากฏในสัญญาฯ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ

๕.๔ ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ. โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้จะขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้อง ครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

๕.๕ ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่น โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่

ข้อ ๕. การก่อสร้างอาคาร

๕.๑ ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีหลักฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๕.๒ ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่างๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้นๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

๕.๓ ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขอขยายนั้น จะขอขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อห้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

๕.๔ ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งได้โอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

ข้อ ๖. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๗. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

๗.๑ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ.....ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกัน แล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขาย

๗.๒ ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

๗.๒.๑ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๗.๒.๒ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๗.๒.๓ ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

๗.๓ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๗.๓.๑ ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....ต่อปี (อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๗.๑) และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายอย่างอื่น

๗.๓.๒ ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๗.๓.๑ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ..... (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

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

ข้อ ๘. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

๘.๑ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อื่นเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๒ ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้น ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๙. คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญาจะต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ 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 ทรัพย์สินบุคคล ทรัพย์สินกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความ และภาพโฆษณา

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญา ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ..... ผู้จะขาย
()

ลงชื่อ..... ผู้จะซื้อ
()

ลงชื่อ..... พยาน
()

ลงชื่อ..... พยาน
()



สัญญาซื้อขายห้องชุด

ตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด
โฉนดที่ดินเลขที่..... ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....
ตำบล..... ชื่ออาคารชุด.....
อำเภอ..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
จังหวัด..... เนื้อที่ประมาณ..... ตารางเมตร
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

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

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

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

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

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้..... ตกลง..... ห้องชุด ตามที่กล่าวข้างบนนี้
แก่.....
เป็นเงิน..... บาท (.....)

ข้อ ๒. ผู้..... ตกลง..... ห้องชุด ตามที่กล่าวในข้อ ๑.
จาก.....

ข้อ ๓. ผู้ขายจะรับผิดชอบความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุด
ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด และจะแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน
สามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุด
บกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง
แต่ถ้าผู้ขายไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้น ผู้ซื้อจะมีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้
ก็ได้ โดยผู้ขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

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

หนังสือสัญญา ได้ทำเป็น.....ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัด
หนึ่งฉบับ ผู้ขาย.....ถือไว้หนึ่งฉบับ ผู้ซื้อ.....ถือไว้หนึ่งฉบับ
(ฉบับนี้ สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็น
หลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

()

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

()

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

()

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

()

(ลงชื่อ).....

พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(สำเนา)

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๗๘/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๗ 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 ๓๗๘/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๗

(๒) แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๑. อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตกรุงเทพมหานคร สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไข การจดทะเบียนการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

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

ข้อ ๓. เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและใบแทน รวมทั้งการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ การรับคำขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การรับคำขอและการจดทะเบียนข้อบังคับรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๒๔ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และการรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ ๔. กรณีอาคารชุดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่อาคารชุดมีพื้นที่มากกว่ามีอำนาจตามข้อ ๓

ข้อ ๕. ให้ข้าราชการพลเรือนสามัญ สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามมาตรา 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 ๖ หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

(๒) ในเขตท้องที่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร

(ก) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก

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

(ค) นักวิชาการที่ดิน ระดับ ๔ หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

ข้อ ๖. ในกรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามคำสั่งนี้ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาด

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) ลิทธิชัย ไควสุรัตน์

(นายลิทธิชัย ไควสุรัตน์)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สรุปประเด็นข้อหารื้อเกี่ยวกับอาคารชุด

โดย สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



เรื่องที่ยุติ... ๕/๒๕๕๒

เรื่องที่หารือ... หารือข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติของนิติบุคคลอาคารชุดมีประเด็นข้อสงสัยหลายประเด็น

ข้อกฎหมายและระเบียบ...

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)

สรุปความเห็น...

๑. กรณีการเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ จากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เป็นพื้นที่ห้องชุด โดยยังคงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ นั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๑ วรรคสอง กำหนดให้มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) แต่หากอาคารชุดใดประสงค์จะแก้ไขการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าว สามารถแก้ไขได้เฉพาะมาตรา ๑๔ วรรคแรก ทั้งนี้เนื่องจากมาตรา ๑๖ ได้แยกค่าใช้จ่ายออกเป็นสองส่วน กล่าว คือ ส่วนแรก เป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ วรรคแรก ได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนร่วมกัน ค่าใช้จ่ายส่วนแรกนี้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ถ้าต้องการจะแก้ไขต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งตามมาตรา ๔๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ หากคะแนนเสียงไม่ครบก็ต้องดำเนินการเรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา ๔๘ วรรคสอง ส่วนที่สอง เป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๖ วรรคสอง ได้แก่ ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ ซึ่ง

กำหนดไว้โดยกฎหมายแล้วจึงไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ การออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไม่สามารถกำหนดเองได้จะต้องนำเอาจำนวนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมาเฉลี่ยเพื่อเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม ส่วนกรณีนิติบุคคลอาคารชุดไม่ประสงค์เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. ๒๕๒๒ ย่อมเป็นเรื่องที่สามารถกระทำได้ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒. การเรียกเงินเพิ่มตามมาตรา ๑๘/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ นิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บได้ก็ต่อเมื่อข้อบังคับได้กำหนดอัตราส่วนไว้ไม่เกินที่กฎหมายกำหนด โดยต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับในเรื่องดังกล่าวและได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว

๓. การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าร่วมทั้งหมดตามมาตรา ๔๘ (๑) ส่วนกรณีนิติบุคคลอาคารชุดจะทำการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินทำที่จอดรถส่วนกลาง มาตรา ๓๖ ไม่ได้กำหนดให้ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ในเรื่องนี้แต่อย่างใด

๔. การฟ้องบังคับชำระหนี้กับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือน มาตรา ๓๖ (๖) กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการ หากผู้จัดการไม่ดำเนินการ กฎหมายไม่ได้มีบทกำหนดโทษแต่อย่างใด ส่วนอายุความในการฟ้องเรื่องดังกล่าวพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๒ ไม่ได้กำหนดไว้จึงต้องพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์



เรื่องที่ยุติ... ๖/๒๕๕๒

เรื่องที่หารือ... ข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีบุคคลผู้ที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้จัดการ, การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติ ที่แก้ไขใหม่

- การรับรองวาระการประชุมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อกฎหมายและระเบียบ...พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

สรุปความเห็น...

๑. กรณีบุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนั้น มาตรา ๓๗/๑ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดให้ บุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ ได้แก่ ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคนในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วม และในกรณีที่

ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน ดังนั้น กรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม นิติบุคคลสามารถตั้งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการได้จำนวนหนึ่งคน ส่วนบุคคลธรรมดาซึ่งถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหลายห้องชุดมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคนเช่นเดียวกับนิติบุคคล และในกรณีที่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ตัวแทนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอยู่ก่อนแล้ว หากประสงค์จะส่งตัวแทนสมัครเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายอาคารชุดไม่มีบทบัญญัติห้ามไว้แต่อย่างใด แต่ทั้งนี้ หากพิจารณาเรื่องของอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๔ และอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการตามมาตรา ๓๖ แล้วอาจจะถือว่าเป็นปฏิปักษ์ต่อกัน กล่าวคือมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลในการอันใด ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนในการนั้นไม่ได้ นอกจากนี้บุคคลดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑

๒. กรณีผู้จัดการหรือกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งก่อนวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ สามารถดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับใช้หรือไม่ นั้น มาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดว่า ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ก่อนในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่แล้วแต่กรณี ดังนั้นกรณีผู้จัดการหรือกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งก่อนวันดังกล่าวสามารถดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีมติแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่

๓. กรณีการแก้ไขข้อบังคับให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ นั้น มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัตินี้ กำหนดว่า ให้ข้อบังคับที่ใช้ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดังนั้น ข้อบังคับในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไปส่วนข้อบังคับที่ขัดหรือแย้งให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวัน ในการแก้ไขข้อบังคับจะกระทำก็แต่โดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง

๔. กรณีนิติบุคคลอาคารชุดจะจัดประชุมเพื่อรับรองวาระการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย การจัดประชุมที่ผ่านมานิติบุคคลอาคารชุดมีหนังสือแจ้งเจ้าของร่วม

เพือนัดประชุมไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน การประชุมครั้งใหม่สามารถกระทำได้อีกหรือไม่นั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๔๒/๓ กำหนดให้การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุ สถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม ดังนั้น เมื่อการประชุมใหญ่วิสามัญครั้งแรกดำเนินการไม่ถูกต้องตามมาตรา ๔๒/๓ การจัดประชุมครั้งใหม่เพื่อรับรองการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการตามผลการประชุมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ไม่สามารถกระทำได้นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเพิ่มวาระเรื่องการถอดถอนและการแต่งตั้งกรรมการในการประชุมเจ้าของร่วมขึ้นใหม่



เรื่องที่ยุติ... ๑๖/๒๕๕๒

เรื่องที่หารือ... การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดมีผลนับแต่เมื่อใด

ข้อกฎหมายและระเบียบ...

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๒ วรรคสอง

๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๒๙ วรรคสอง และมาตรา ๑๘

สรุปความเห็น...

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๒ วรรคสอง การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ วรรคสาม ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น ไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับ ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ หากปรากฏว่าวิธีการประชุมเพื่อลงมติแก้ไขข้อบังคับและมติที่ประชุมได้รับคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมถูกต้องตามที่พระราชบัญญัตินี้กำหนดการแก้ไขข้อบังคับดังกล่าวย่อมมีผลนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๒๙ วรรคสอง กำหนดให้ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุมาตราแสดง วรรคสาม กำหนดให้ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสอง ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้

อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ครบถ้วนแล้ว ดังนั้น หากเจ้าของห้องชุดผู้ที่จะประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ชำระหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ครบถ้วนแล้ว ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ โดยไม่ต้องรอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับก่อน แต่ทั้งนี้ ต้องปรากฏว่าการแก้ไขข้อบังคับได้เป็นไปตามข้อ ๑ ข้างต้นแล้ว หากผู้จัดการไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๘



เรื่องที่ยุติ... ๖๔/๒๕๕๒

เรื่องที่หารือ... การถือการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุดที่จดทะเบียนก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มีผลใช้บังคับ

ข้อกฎหมายและระเบียบ...

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๖ , มาตรา ๑๔ วรรคแรก , มาตรา ๑๔ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)

๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ มาตรา ๓๑ วรรคสอง และมาตรา๓๓

สรุปความเห็น...

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๑๔ กำหนดให้กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ และมาตรา ๑๔ วรรคแรก กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ มาตรา ๑๔ วรรคสอง กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔ และเมื่อพระราชบัญญัติที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔ และเมื่อพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ มาตรา ๓๑ วรรคสอง ได้กำหนดให้มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป สำหรับอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดก่อนหรือ ในวันที่พระราชบัญญัติใช้บังคับ และตามมาตรา ๓๓ กำหนดให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันแต่

วันที่พระราชบัญญัตินี้บังคับใช้ ดังนั้น กรณีอาคารชุดใดหากได้ จดทะเบียนก่อนที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มีผลใช้บังคับ การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับเดิมยังมีผลใช้บังคับต่อไปตามมาตรา ๓๓ แต่หากเจ้าของร่วมประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคแรก ให้เป็นไปตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเป็นตารางเมตรก็ย่อมสามารถดำเนินการได้โดยอาศัยมติของเจ้าของร่วมตามที่กฎหมายกำหนด หากเจ้าของร่วมเห็นว่าการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นตารางเมตรได้สอดคล้องกับส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดแล้ว แต่การเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อเจ้าของร่วมบางรายซึ่งต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือลดลง ฉะนั้นหากไม่มีความจำเป็นก็ไม่ควรที่จะเปลี่ยนแปลง ส่วนค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสองไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ เนื่องจากเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๑๔ กำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด



เรื่องที่ยุติ... ๗/๒๕๕๓

เรื่องที่หารือ... หากมีข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อกฎหมายและระเบียบ...

หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๑๑๖๙๖ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๒ เรื่อง คำแนะนำในการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด

สรุปความเห็น...

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมกรมที่ดินจึงได้ขอความเข้าใจกับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ เพื่อให้คำแนะนำกับนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมให้ดำเนินการเป็นไปตามกฎหมาย แต่การออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรณีมีข้อโต้แย้งคู่กรณีต้องใช้สิทธิทางศาล

สำหรับหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามมาตรา ๒๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ นั้น เป็นหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ และเงินเพิ่มเติมตามมาตรา ๑๘/๑ เท่านั้น ไม่รวมเงินที่เจ้าของร่วมต้องชำระให้กับนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๔๐

ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ หากเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนด จะต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวน

เงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และหากค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบปีต่อปีตามที่กำหนดในข้อบังคับ หากนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ได้กำหนดเรื่องเงินเพิ่มไว้ในข้อบังคับก็ไม่สามารถเรียกเก็บเงินเพิ่มได้

นิติบุคคลอาคารชุดจะสามารถระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องเป็นกรณีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปและตามที่กำหนดในข้อบังคับ

การตัดสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่จะต้องเป็นกรณีที่เจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๔ ตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไปโดยเริ่มนับระยะเวลาการค้างชำระตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มีผลบังคับ (๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑)



เรื่องที่ยุติ... ๑๓/๒๕๕๓

เรื่องที่หารือ... มติแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีผลผูกพันตามกฎหมายตั้งแต่เมื่อใด
ข้อกฎหมายและระเบียบ...

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๓๗

สรุปความเห็น...

มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีวาระการดำรงตำแหน่งสองปี ถือเป็นมติที่ให้มวาระการดำรงตำแหน่งตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ซึ่งเมื่อครบกำหนดวาระดังกล่าวแล้ว หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นมาใหม่ มาตรา ๓๗ วรรคสาม ได้บัญญัติให้กรรมการซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งเข้ารับหน้าที่ แสดงให้เห็นว่าหลักกฎหมายตามนัยมาตรา ๓๗ ดังกล่าว กำหนดให้การแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีผลตั้งแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ กล่าวคือ วันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๒ เนื่องจากในช่วงระยะเวลานับจากวันที่กรรมการชุดเดิมพ้นวาระและยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ กฎหมายได้กำหนดให้กรรมการชุดเดิมปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ ดังนั้น มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้มีผลย้อนหลังก่อนที่จะมีมติดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันตามกฎหมายแต่อย่างใด

หมายเหตุ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาในคราวประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๓



เรื่องที่ยุติ... ๑๘/๒๕๕๓

เรื่องที่หารือ... การก่อสร้างอาคารชุดโดยใช้พื้นที่ส่วนหนึ่งของอาคารเป็นห้องชุดและใช้พื้นที่อีก
ส่วนหนึ่งของอาคารประกอบกิจการเป็นโรงแรม

ข้อกฎหมายและระเบียบ...

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
อาคารชุด(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔ , มาตรา ๑๓ , มาตรา ๑๕ , มาตรา ๑๗/๑

๓. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด
การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ให้ไว้ ณ
วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๓

สรุปความเห็น...

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็เพื่อสนองความต้องการ
ของประชาชนซึ่งต้องอาศัยอาคารเดียวกัน มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วน
และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ โดยกำหนดมาตรการควบคุม
การจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และ
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)
พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔ กำหนดว่า “อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง” ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึง “ส่วนของ
อาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์
ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม” มาตรา ๑๓ กำหนดให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล
ที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง มาตรา ๑๕ กำหนดให้ทรัพย์สินต่อไปนี้เป็น
ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด เช่น ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด เช่น ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ทรัพย์สินอื่นที่มี
ไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อม
ภายในอาคารชุด ได้แก่ ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ
การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล มาตรา ๑๗/๑ กำหนดว่า “ใน
กรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเช่าออกในพื้นที่ดังกล่าว
เป็นการเฉพาะไม่ให้อำนาจความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมและห้ามผู้ใดประกอบการค้า
ในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง” ประกอบ
กับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน
๒๕๕๓ หมวด ๑ ข้อ ๓ ได้กำหนดให้ผู้ประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารให้เป็นอาคารชุด

หมวด ๑ ข้อ ๓ ได้กำหนดให้ผู้ประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารให้เป็นอาคารชุดยื่นคำขอพร้อมหลักฐาน (๑) โฉนดที่ดิน ฯลฯ (๘) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ดังนั้น หากผู้ใดประสงค์จะก่อสร้างอาคารในที่ดินเพื่อนำไปจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และประสงค์จะจัดให้มีพื้นที่ประกอบการค้าในอาคารชุดสามารถกระทำได้แต่จะต้องจัดระบบการเข้าออกของพื้นที่ประกอบค้าเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมห้องชุดที่ใช้พักอาศัย ตามมาตรา ๑๗/๑ และอาคารนั้นเมื่อได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วต้องอยู่ในบังคับของกฎหมายอาคารชุด จึงไม่สามารถนำอาคารนั้นการประกอบกิจการโรงแรมได้อีก



เรื่องที่ยุติ... ๒๕/๒๕๕๓

เรื่องที่หารือ... แนวทางปฏิบัติการแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
ข้อกฎหมายและระเบียบ...

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๗

๒. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗

๓. พระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๓๔

สรุปความเห็น...

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๗ กำหนดว่า “เจ้าของร่วมจะจัดให้มีกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔ ก็ได้” และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคแรก กำหนดว่า “ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม” และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๓๔ กำหนดว่า “ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี” ดังนั้น การดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมาจากมติของเจ้าของร่วม ตามข้อเท็จจริงที่จังหวัดเชียงใหม่

แจ้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเดิม (ชุดที่ได้รับแต่งตั้งตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๐) เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งก่อนที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มีผลบังคับ (๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๗ วรรคสอง กำหนดให้ การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่ และการประชุมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔ จากข้อเท็จจริงปรากฏว่ากรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเชียงใหม่ ริเวอร์ไซด์ คอนโดมิเนียม ชุดเดิมซึ่งได้รับการแต่งตั้งมติที่ประชุมเจ้าของร่วมเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ที่ประชุมมีมติให้กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ ๒ ปี การเป็นกรรมการจึงเริ่มตั้งแต่วันที่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้งกรรมการ คือวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ และครบวาระ ๒ ปี ตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมในวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ๒๕๕๐ และครบวาระ ๒ ปี ตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมในวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ๒๕๕๐ และครบวาระ ๒ ปี ตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมในวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ๒๕๕๐ และครบวาระ ๒ ปี ตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมในวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ส่วนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับแต่งตั้งเมื่อวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๒ เป็นกรรมการ ที่ได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ซึ่งมาตรา ๓๗ วรรคสอง กำหนดว่า “กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปีในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว” ดังนั้น กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ที่ได้รับแต่งตั้งตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมเมื่อวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๒ จึงอยู่ในตำแหน่งเท่ากับจะครบวาระการดำรงตำแหน่ง ในวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๔ ตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคสอง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑

กลวิธีตรวจสอบก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดในคอนโดมิเนียม

ปัจจุบันราคาที่ดินในย่านชุมชนได้มีการปรับตัวสูงขึ้นมาก และพื้นที่ว่างมีน้อยลง ประชาชนไม่สามารถจะซื้อที่ดินและบ้านเพื่ออยู่อาศัยได้ ประกอบกับมีความจำเป็นจะต้องเข้ามาทำงานในเมืองเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการเดินทางอีกทั้งจากสถานการณ์มหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นในพื้นที่จังหวัดต่างๆ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครและจังหวัดรายรอบ อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจึงเป็นทางเลือกแก่ผู้บริโภค ที่ต้องการความสะดวกสบายและปลอดภัยจากภavnน้ำท่วม ดังนั้น ประชาชนผู้บริโภคจึงควรได้รับข้อมูลที่ถูกต้องพร้อมกลวิธีตรวจสอบก่อนตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุดในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของตนเอง



1. กรณีอาคารชุดยังไม่ก่อสร้าง ควรตรวจสอบดังนี้

1.1 โครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมนั้น ต้องมีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 สามารถตรวจสอบได้จากผู้ประกอบการ

1.2 หากโครงการมีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 4,000 ตารางเมตร จะต้องมียางงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และสิ่งแวดล้อมด้วย

1.3 ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารชุดต้องมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น ตรวจสอบดูว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการแล้วหรือไม่ มีการะผูกพันอย่างอื่นนอกจากการจำนองหรือไม่ อย่างไร ถ้าที่ดินมีการะผูกพันอย่างอื่นจะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ (ยกเว้นเรื่องจำนอง) ถ้าหากไม่แน่ใจหลักฐานที่โครงการให้ดูก็สามารถตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่อีกทางหนึ่งก็ได้

1.4 ดูแผนผังแสดงแนวเขตที่ดินที่ตั้งอาคารว่ามีทางเข้าออกหรือไม่ ทางเข้าออกนั้นเป็นทางสาธารณะหรือเป็นทางส่วนบุคคล ถ้าเป็นทางส่วนบุคคลต้องตรวจสอบว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของใคร มีการจดทะเบียนการะจำยอมให้ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารสามารถใช้เป็นทางเข้าออกได้เรียบร้อยแล้วหรือไม่

1.5 สำหรับแผนผังโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการไม่ว่าจะมีกี่ฉบับ ได้รับมาแล้วก็ขอให้ผู้ซื้อเก็บรักษาไว้ให้ดี เพราะในวันข้างหน้าถ้าเกิดโครงการเบี้ยว อะไรที่บอกว่าจะมีแล้วไม่มี บอกว่าจะทำแล้วไม่ทำ อย่างนี้สามารถใช้เป็นหลักฐานฟ้องเรียกจากโครงการได้

1.6 ชื่อ ที่อยู่ และสถานภาพของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด ว่าเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารชุดนั้นหรือไม่ ถ้ากรณีเป็นนิติบุคคลได้จดทะเบียนบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนถูกต้องหรือไม่ มีทุนจดทะเบียน ทุนที่ชำระแล้วเท่าใด ใครเป็นกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน ตรวจสอบได้จากกรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด

1.7 ควรตรวจสอบว่าอาคารดังกล่าวจะเริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จเมื่อใด

2. กรณีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ควรตรวจสอบดังนี้

2.1 ได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วหรือไม่ ใครเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุด ขอตรวจสอบได้จากผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด หากไม่แน่ใจ สามารถตรวจสอบได้จากสำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

2.2 เลขที่โฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและทางเข้าออกของอาคารชุด ตรวจสอบได้จากสำนักงานที่ดินท้องที่

2.3 ชื่อ ที่อยู่ และสถานภาพของผู้ที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดว่าเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ถ้าเป็นนิติบุคคลใครเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ หรือกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัท หรือห้างหุ้นส่วน ตรวจสอบได้จากกรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์ท้องที่

2.4 ตรวจสอบรายการที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางว่าตรงกับที่ได้โฆษณาไว้หรือไม่ ตรวจสอบได้จากอาคารที่ตั้งโครงการและผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดนั้นๆ

2.5 ควรตรวจสอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ นอกเหนือจากราคาของห้องชุด ซึ่งผู้เป็นเจ้าของห้องชุดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย เช่น ค่าบริการที่เป็นส่วนรวม ค่าดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง เป็นต้น ตรวจสอบจากผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุด

2.6 ตรวจสอบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวก่อนว่าจะยอมรับเงื่อนไขตามข้อบังคับได้หรือไม่

ผู้ซื้อต้องเก็บเอกสารโฆษณาและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อห้องชุดไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐาน ในการดำเนินคดี กรณีผู้ประกอบการกระทำการหลอกลวง จ้องโกงเอาเปรียบ และโฆษณาไม่ตรงกับความเป็นจริง

*****สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่งที่อยากให้ผู้อ่านได้รู้ไว้ก็คือ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางเป็นประจำทุกเดือน เช่น ค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าที่ใช้ส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ค่าใช้จ่ายเหล่านี้กฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่ชำระภายในกำหนดเวลา ต้องเสียเงินเพิ่ม ดังนั้น ผู้อ่านควรสอบถามทางโครงการให้ชัดเจนว่า แต่ละเดือนมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางต้องชำระประมาณเท่าไร นอกจากนั้นยังมีเงินทุนตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (ส่วนใหญ่ชอบเรียกว่า “เงินกองทุน”) ที่ผู้ซื้อต้องชำระล่วงหน้าด้วยอีกจำนวนหนึ่ง สอบถามกันให้รู้เรื่องเสียตั้งแต่แรก เพื่อจะได้ไม่ต้องมามีปัญหาภายหลัง*****



เอกสารประกอบการขอตระเบียนอาคารชุด

ในการยื่นคำขอตระเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ.2523 กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.2554 ผู้ขอจะต้องนำหลักฐานต่างๆ มายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ ดังนี้



1. โฉนดที่ดิน
2. แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพเป็นจริง มาตรา 1 : 500 หรือ 1 : 1000 หรือความเหมาะสม
3. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น โดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ และหรือแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
4. แผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
5. แผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
6. รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล
7. รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง
8. หมายเลขประจำห้องชุดแต่ละห้องชุด
9. บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละห้องชุด (อช.5)
10. คำรับรองของผู้ขอว่าอาคารที่ขอตระเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันเว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
11. ร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
12. ใบอนุญาตให้ก่อสร้าง (อ.1) หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
13. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) ในกรณีที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ

14. หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ หรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตั้งอยู่ภายในเขตดังกล่าว

15. หลักฐานความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กรณีโครงการของเอกชน ซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ที่อยู่ในเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งใช้วิธีแจ้งต่อต่อนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือกรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่า ด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในชั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดตามประกาศ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2539)

16. หลักฐานบุคคลผู้ยื่นคำขอ

16.1 บุคคลธรรมดา ได้แก่ บัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หากเป็นกรณีมอบอำนาจให้แก่บุคคลอื่นกระทำการแทนให้แสดง ใบมอบ

16.2 นิติบุคคล

- หนังสือรับรองการจดทะเบียนของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
- หนังสือบริคณห์สนธิ
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น โดยแสดงสัญชาติและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกคน ที่นายทะเบียนพาณิชย์รับรองแล้วในปัจจุบัน
- รายงานการประชุมกรรมการบริษัท
- ใบทะเบียนการค้า
- การจดทะเบียนการค้ากับสรรพากร
- บัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการบริษัท

17. ค่าธรรมเนียมในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

- (1) ค่าคำขอ 20 บาท
- (2) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด 2000 บาท
- (3) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) ห้องละ 200 บาท
- (4) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศรายละ 20 บาท
- (5) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 2000 บาท
- (6) ค่าพยานให้แก่พยานคนละ 20 บาท

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ปี 2554 และแนวโน้มปี 2555

โดย สัมมา คีตลีน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2554 เริ่มต้น 1 มกราคม ด้วยเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อใหม่ (Loan-to-Value Ratio หรือ LTV Ratio) สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท จากเกณฑ์เดิม คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อได้เต็มมูลค่า เปลี่ยนเป็นให้ปล่อยได้เพียงไม่เกินร้อยละ 90 ของมูลค่า หากสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อห้องชุดคอนโดมิเนียมเกินกว่าเกณฑ์ LTV หรือเกินกว่าร้อยละ 90 จะต้องมีการกองทุนรองรับตามน้ำหนักความเสี่ยง (Risk Weight) ที่ระดับร้อยละ 75 แทนที่จะเป็นร้อยละ 35 ซึ่งจะทำให้สถาบันการเงินนั้นปล่อยสินเชื่ออื่นได้น้อยลง (หนึ่งเกณฑ์ LTV สำหรับห้องชุดคอนโดมิเนียมราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ยังคงเป็นร้อยละ 80 เช่นเดิม และเกณฑ์ LTV สำหรับบ้านแนวราบยังไม่มีฉบับบังคับใช้)

จากเกณฑ์ดังกล่าว ผสมกับความร้อนแรงของตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2553 ก่อนหน้า ทำให้การเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมีจำนวนหน่วยลดลงมากตั้งแต่ต้นปี 2554 อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี เมื่อเกิดปัญหาอุทกภัยรุนแรงในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งทำให้ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวนมากถูกน้ำท่วม ทั้งที่เป็นบ้านในโครงการจัดสรรและบ้านนอกโครงการจัดสรร ทำให้เกิดผลทางจิตวิทยาและตลาดห้องชุดคอนโดมิเนียมกลับมาได้รับความสนใจจากผู้บริโภคอีกครั้งหนึ่ง

อัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเริ่มปรับขึ้นตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2553 และจบลงที่ร้อยละ 2.00 เมื่อสิ้นปี 2553 ต่อมาในปี 2554 ได้ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอีก 6 ครั้งๆละ 25 Basis Points ตลอดการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน 6 ครั้งแรก ก่อนที่จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมครั้งที่ 7 เมื่อเดือนตุลาคม และปรับลดเป็นครั้งแรกในรอบ 2 ปีครึ่ง เมื่อปลายเดือนพฤศจิกายน 2554 ทำให้อัตราดอกเบี้ยนโยบาย ณ สิ้นปี 2554 อยู่ที่ร้อยละ 3.25 เนื่องจากคาดว่าจะเศรษฐกิจไทยจะชะลอตัวลงมากจากภาวะอุทกภัยรุนแรงและความกังวลเรื่องปัญหาหนี้สาธารณะในยุโรปต่อเนื่องจากประเด็นเศรษฐกิจสหรัฐ

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ทำให้ค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยประเภทลอยตัวของ 6 ธนาคารใหญ่ ขยับขึ้นจากระดับร้อยละ 6.65 เมื่อต้นปี เป็นร้อยละ 7.54 ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ขณะที่อัตราดอกเบี้ย MRR เฉลี่ยของ 6 ธนาคารใหญ่ ปรับจากเฉลี่ยร้อยละ 7.00 เป็นเฉลี่ยร้อยละ 7.98 ในช่วงเวลาเดียวกัน

อัตราดอกเบี้ยเงินเชิ้อบ้านที่ไม่ได้ปรับสูงขึ้นมากนัก เมื่อเทียบกับการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย จึงไม่เป็นปัจจัยลบมากนักสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2554 อีกทั้งสถาบันการเงินภาครัฐยังมีโครงการบ้านหลังแรก อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0 ระยะเวลา 2 ปี ตลาดที่อยู่อาศัยจึงยังคงเติบโตได้ โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3

ยอดสินเชื่อปล่อยใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยพุ่งสูงขึ้นในช่วงกลางปีจนถึงก่อนเกิดอุทกภัย โดยในไตรมาสแรก ยอดสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่เท่ากับ 82,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 99,300 ล้านบาทในไตรมาส 2 และเพิ่มขึ้นอีกเป็น 111,300 ล้านบาทในไตรมาส 3 และเมื่อรวม 3 ไตรมาสแรกแล้ว มูลค่าสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่รวมกันเท่ากับ 292,900 ล้านบาท ซึ่งสูงขึ้นประมาณร้อยละ 4 จากยอดรวมใน 3 ไตรมาสแรกของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ เนื่องมาจากการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่บางแห่งที่ตั้งเป้าสินเชื่อไว้สูงและมีการให้อัตราดอกเบี้ยจูงใจเพื่อแข่งกับอัตราดอกเบี้ยพิเศษของธนาคารภาครัฐ

ในไตรมาสแรก ปี 2554 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้สำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย พบว่าดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่าความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 51.2 ค่าดัชนีปรับลดลงไตรมาส 4/2553 ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 55.0 สะท้อนภาพภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มชะลอความร้อนแรงลงจากปี 2553 ประกอบกับอุปทานในตลาดมีเพิ่มมากขึ้น ในช่วงที่ความต้องการที่อยู่อาศัยได้ถูกดูดซับไปค่อนข้างมากแล้วในช่วงปี 2553

ต่อมาในไตรมาส 2 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในภาวะปัจจุบัน กลับมีค่าปรับขึ้นเป็นเท่ากับ 54.3 ทั้งนี้ ผู้ประกอบการคาดหวังว่าหลังจากผ่านการเลือกตั้งทั่วไปแล้ว สถานการณ์ทางการเมืองน่าจะดีขึ้น ประกอบกับนโยบายของหลายพรรคการเมืองต่างให้ความสำคัญกับตลาดที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ความเชื่อมั่นดังกล่าวยังดีขึ้นอีกในไตรมาส 3 เมื่อค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นเป็น 56.2 ก่อนที่วิกฤตน้ำท่วมจะมาเยือนในไตรมาสสุดท้าย ซึ่งน่าจะทำให้ค่าดัชนีความเชื่อมั่นกลับทิศทางและปรับลดลงมากในไตรมาสสุดท้าย สถานการณ์อุทกภัยรุนแรงครอบคลุมพื้นที่จังหวัดสำคัญต่างๆ มากมาย รวมถึงพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลและจังหวัดรายรอบในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ทำให้ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการได้รับความสูญเสีย และกระทบการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัย กระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ ตลาดที่อยู่อาศัยเกิดภาวะสูญญากาศ โดยในฝั่งผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ และชะลอการก่อสร้างโครงการ ส่วนฝั่งผู้บริโภคชะลอการโอนกรรมสิทธิ์

ภาวะน้ำท่วมขยายวงครอบคลุมพื้นที่กว้างขวางขึ้นอย่างรวดเร็ว ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตามปรับประมาณการความเสียหายให้สูงขึ้นตามตลอดเวลา จากประมาณการเริ่มต้นเมื่อกลางเดือนตุลาคม ซึ่งคาดประมาณว่ามีหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรแนวราบ

ทั่วทั้งกรุงเทพฯ-ปริมณฑลบวกพระนครศรีอยุธยา ได้รับความเสียหายในเบื้องต้นประมาณ 50,000 หน่วย ต่อมาได้ปรับเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 65,000 หน่วย เป็น 100,000 หน่วย และเป็น 140,000 หน่วยตามลำดับ จนสรุปสุดท้ายที่ตัวเลขบ้านจัดสรรอย่างน้อย 170,000 หน่วยที่ถูกน้ำท่วมปานกลางถึงรุนแรง และหากรวมที่อยู่อาศัยนอกโครงการจัดสรรแนวราบด้วย จะมีหน่วยที่ได้รับความเสียหายประมาณ 1 ล้านหน่วย

ในช่วงเกิดอุทกภัย ผู้ประกอบการประสบปัญหาการก่อสร้างโครงการใหม่ล่าช้า เพราะโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้างได้รับความเสียหายหรือการผลิตวัสดุก่อสร้างหยุดชะงัก การขนส่งวัสดุก่อสร้างเป็นไปด้วยความยากลำบาก หรือวัสดุก่อสร้างบางรายการอาจขาดแคลนหรือมีราคาแพงขึ้นมาก ขาดแคลนบุคลากรและแรงงาน เนื่องจากบุคลากรและแรงงานไม่สามารถเดินทางมาทำงานได้ตามปกติ นอกจากนี้ การก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในพื้นที่อุทกภัยยังหยุดชะงักไปด้วย

ในการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในไตรมาสปัจจุบัน (ซึ่งเปรียบเทียบกับระหว่างความเชื่อมั่นในไตรมาสที่ทำการสำรวจกับความเชื่อมั่นในไตรมาสก่อนหน้า) มีการปรับลดลงอย่างรุนแรงจนค่าดัชนีเหลือเพียง 37.2 นับเป็นการลดลงรุนแรงและค่าต่ำสุดในรอบ 3 ปี หรือตั้งแต่ช่วงที่ประเทศไทยได้รับผลกระทบรุนแรงจากวิกฤตแฮมเบอเกอร์

อย่างไรก็ตาม ในมุมมองระยะยาวไปถึง 6 เดือนข้างหน้า หรือถึงประมาณกลางปี 2555 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความคาดหวังที่ดีขึ้นมากเมื่อเทียบกับปัจจุบัน โดยค่าดัชนีความคาดหวังอยู่ที่ระดับ 60.8

มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2554 ประมาณ 340 โครงการ รวมกันประมาณ 84,000 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นโครงการอาคารชุดประมาณ 110 โครงการ รวมประมาณ 44,000 หน่วย และเป็นโครงการจัดสรรแนวราบประมาณ 230 โครงการ รวมกันประมาณ 40,000 หน่วย จากจำนวนนี้ เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 19,000 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 16,000 หน่วย ที่เหลือเป็นบ้านแฝดหรืออาคารพาณิชย์

ประมาณการจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งที่อยู่อาศัยสร้างขายใหม่และที่อยู่อาศัยมือสอง ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับปี 2554 ทั้งปี ว่าอาจปรับลดลงอีกเหลือประมาณ 135,000 - 140,000 หน่วย หรือเท่ากับลดลงร้อยละ 20-25 เมื่อเทียบกับปี 2553 ที่มีประมาณ 178,000 หน่วย ขณะเดียวกัน มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งที่อยู่อาศัยสร้างใหม่และที่อยู่อาศัยมือสองในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับปี 2554 ทั้งปี อาจปรับลดลงเหลือประมาณ 300,000 ล้านบาท เทียบกับปี 2553 ที่มีประมาณเกือบ 400,000 ล้านบาท หรือเท่ากับลดลงประมาณร้อยละ

สำหรับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 นั้น มีทั้งปัจจัยเกื้อหนุนและปัจจัยที่เป็นอุปสรรค อีกทั้งอาจมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมในหมู่ผู้บริโภคบางส่วนที่ผ่านประสบการณ์อุทกภัยใหญ่ในปีนั้นมา โดยที่อยู่อาศัยประเภทแนวสูงจะเป็นตัวเลือกใหม่ของผู้บริโภคที่ยังมีความหวັนไหวต่อภัยน้ำท่วม อาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแถบปริมณฑลที่ไม่ห่างไกลจากเมืองมากนัก ในบริเวณที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมน้อย และอยู่ใกล้เคียงสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ เช่น ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ โรงพยาบาล ถนนสายหลัก ฯลฯ อาจจะได้รับคานานิยมมากขึ้นเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบในบริเวณใกล้เคียง

ผู้บริโภคจะพิถีพิถันในการเลือกโครงการมากขึ้นและใช้เวลาพิจารณายาวนานขึ้นในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต โดยเฉพาะด้านทำเลที่อยู่อาศัย โดยจะให้ความสำคัญกับระดับความสูงของพื้นที่โครงการและระดับความสูงของเส้นทางสัญจรรอบด้าน ให้สามารถเดินทางออกสู่ถนนใหญ่สายหลักได้ หรือสามารถเชื่อมต่อรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเพื่อเดินทางสัญจรได้

ผู้บริโภคส่วนหนึ่งที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ไม่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวได้เพราะมีงบประมาณจำกัด หรือความสามารถในการหารายได้ลดลง อาจพิจารณาซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมแทนการซื้อทาวน์เฮาส์ หากไม่มั่นใจว่าโครงการแนวราบในทำเลที่ต้องการจะอยู่ในพื้นที่ที่ปลอดภัยจากภะวะน้ำท่วม อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคส่วนหนึ่งซึ่งไม่มีรายได้เพียงพออาจจำเป็นต้องซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเดิมไปก่อน

ผู้ประกอบการซึ่งมีแปลงที่ดินในบริเวณดังกล่าวอาจกระจายความเสี่ยง โดยเปิดโครงการแนวสูงแทนแนวราบในสัดส่วนที่มากขึ้น หรือดำเนินโครงการในพื้นที่อื่นๆ ซึ่งไม่กระจุกตัว หรือกระจายโครงการออกไปสู่ต่างจังหวัด ผู้ประกอบการซึ่งไม่มี Land Bank หรือแปลงที่ดินในความครอบครองในพื้นที่น้ำท่วมหนักอยู่ก่อนแล้ว มีโอกาสน้อยลงที่จะเปิดโครงการจัดสรรใหม่ในพื้นที่ดังกล่าว เพราะจะมีหน่วยที่ผู้บริโภคประกาศขายเป็นที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้น แต่สำหรับผู้ประกอบการที่มี Land Bank หรือแปลงที่ดินในความครอบครองอยู่ก่อนแล้ว จะต้องพิจารณาปรับปรุงคุณภาพของแปลงที่ดินให้ดีขึ้น เช่น การถมแปลงที่ดินให้สูงขึ้น การเสริมความมั่นคงแข็งแรงของแปลงที่ดิน การจัดเตรียมระบบระบายน้ำภายในและบริเวณรอบแปลงที่ดิน ก่อนที่ผู้ประกอบการจะเปิดโครงการใหม่บนแปลงที่ดินนั้น

ที่อยู่อาศัยในโครงการซึ่งจะสร้างใหม่น่าจะมีราคาแพงขึ้น แต่สำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งสร้างเสร็จและขายอยู่ก่อนแล้วแต่เดิมนั้น ผู้ประกอบการอาจต้องทำกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อระบายสินค้าที่คงค้างจากช่วงที่เกิดอุทกภัยจึงไม่สามารถขึ้นราคาได้

ในปี 2555 ผู้ประกอบการอาจต้องเผชิญกับภะวะขาดแคลนแรงงาน เนื่องจากแรงงานส่วนหนึ่งในภาคการก่อสร้างทั้งแรงงานไทยจากต่างจังหวัดและแรงงานต่างด้าวซึ่งโยกย้ายถิ่นฐานในช่วงเกิดอุทกภัยแล้วอาจไม่กลับมาอีก

วัสดุก่อสร้างน่าจะมีราคาแพงขึ้น เนื่องจากภาครัฐต้องดำเนินการบูรณะซ่อมแซมถนน สะพาน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ จำนวนมาก อีกทั้งในปัจจุบันยังมีการตรึงราคาวัสดุก่อสร้างเพื่อช่วยเหลือประชาชนในการซ่อมแซมบ้านเรือนที่ประสบอุทกภัย ซึ่งเมื่อหมดช่วงตรึงราคาแล้ว ราคาวัสดุก่อสร้างอาจดีดกลับขึ้น แต่ในอีกมุมมองหนึ่ง สถานะการชะลอตัวในภาคที่อยู่อาศัยของหลายประเทศในภูมิภาคอาจทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นในอัตราที่ไม่สูงมากนัก เว้นแต่จะมีสถานการณ์ความรุนแรงในตะวันออกกลางซึ่งมีผลต่อราคาน้ำมันโดยตรงและราคาวัสดุทางอ้อม

ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายได้ประกาศเลื่อนการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยออกไปจากแผนงานเดิมที่จะเปิดในไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ไปเป็นปีหน้า แต่การเปิดโครงการใหม่จำนวนมากน่าจะเกิดต่อเมื่อผ่านพ้นฤดูฝนในปีใหม่ไปแล้ว โดยในช่วงครึ่งแรกของปีผู้ประกอบการที่ยังมีโครงการเดิมค้างค้างจะต้องเร่งก่อสร้างและเร่งระบายหน่วยในโครงการเดิมออกไปก่อน หลังจากที่ยหยุดชะงักไปนานในช่วงเกิดอุทกภัย แล้วจึงจะเปิดโครงการใหม่

ภาวะหยุดชะงักของตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะเกิดขึ้นต่อเนื่องตลอดไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ไปจนถึงไตรมาสแรกของปี 2555 โดยภายหลังน้ำลดจะเป็นช่วงเวลาของการปรับปรุงซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ความต้องการสินเชื่อเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัยน่าจะมีมาก แต่ความต้องการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่จะลดลงเพราะมีการชะลอการขอโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ตลาดที่อยู่อาศัยอาจเริ่มปรับตัวดีขึ้นได้เล็กน้อยในช่วงไตรมาส 2 และหากสามารถผ่านพ้นช่วงกลางปีไปได้โดยไม่มีปัจจัยเสี่ยงทั้งเรื่องอุทกภัย เศรษฐกิจ และการเมืองแล้ว ตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะดีขึ้นต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี 2555 สอดคล้องกับมุมมองระยะยาวของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไปถึง 6 เดือนข้างหน้า หรือถึงประมาณกลางปี 2555 ซึ่งมีความคาดหวังที่ดีขึ้นมากเมื่อเทียบกับปัจจุบัน

โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง สีแดง และสีน้ำเงิน คงดำเนินต่อไปในปี 2555 หลังจากหยุดชะงักไปช่วงหนึ่งจากปัญหาอุทกภัย และจะเป็นปัจจัยเสริมให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงยังดำเนินต่อไปได้ และหากวิกฤตเศรษฐกิจในยุโรปไม่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยมากนัก ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2555 จะสามารถฟื้นตัวได้อย่างช้าๆ

การปรับลดวงเงินประกันเงินฝากจากปัจจุบัน 50 ล้านบาท เหลือเพียง 1 ล้านบาทในเดือนสิงหาคม 2555 และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยทั่วไปซึ่งอาจลดลงได้เล็กน้อยในปีหน้า อาจมีผลให้เกิดการเคลื่อนย้ายเม็ดเงินบางส่วนเข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัยได้ อนึ่ง คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน ของธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศเลื่อนการบังคับใช้เกณฑ์ LTV ซึ่งเดิมกำหนดให้บังคับใช้ร้อยละ 95 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 เป็นวันที่ 1 มกราคม 2556 หรือเลื่อนออกไปอีกหนึ่งปี สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแนวราบหรือโครงการจัดสรร เป็นปัจจัยที่จะช่วยพยุงตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบไม่ให้ถูกกระทบมากเกินไป



วิธีการค้นหาข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด ในเว็บไซต์ของกรมที่ดิน

1. ผู้ใช้บริการ สามารถตรวจค้นข้อมูลอาคารชุดได้ ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน (www.dol.go.th) ในหัวข้อเรื่อง “ค้นหาข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุด”
2. ค้นหาข้อมูลอาคารชุด แยกเป็นพื้นที่การตั้งอาคารชุดเป็นภาค ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคใต้ ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ หรือเลือกการค้นหามาจากการพิมพ์ข้อมูลที่ผู้บริการต้องการ
3. ค้นหาข้อมูลอาคารชุด แยกเป็น อำเภอ/ตำบล ที่จะต้องการค้นหาข้อมูล
4. การค้นหาข้อมูลอาคารชุดจะเลือกจากเจ้าของโครงการ ราคาประเมิน หรือ สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ หรือเลือกเพิ่มเติมได้จากกลุ่มเจ้าของโครงการ
5. เมื่อค้นหาข้อมูลอาคารชุดตามข้อที่กล่าวข้างต้น ข้อมูลจะแสดงผล ดังนี้
 - 1) ทะเบียนอาคารชุดในแต่ละสำนักงานที่ดิน/สาขา/ส่วนแยก
 - 2) ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในแต่ละสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก
 - 3) รายละเอียดของอาคารชุดได้แก่
 - หลักฐานของห้องชุด เช่น วันที่จดทะเบียนอาคารชุด โฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด จำนวนอาคาร จำนวนห้องชุด ราคาประเมินอาคารชุดทั้งโครงการ และราคาประเมินห้องชุดสูงสุดราคาประเมินห้องชุดต่ำสุด เนื้อที่ห้องชุดต่ำสุดและเนื้อที่ห้องชุดสูงสุด
 - รูปภาพถ่ายอาคารชุด และแผนที่ตั้งอาคารชุด
 - คนต่างด้าวและนิติต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ได้แก่ จำนวนห้องที่ถือกรรมสิทธิ์ จำนวนเนื้อที่ (คิดเป็นเปอร์เซ็นต์) คงเหลือพื้นที่ให้คนต่างด้าวอีกกี่เปอร์เซ็นต์
 - ทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของโครงการจัดให้แก่ผู้ซื้อห้องชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ฯลฯ
 - ชื่อผู้จัดการอาคารชุด
 - รายชื่อคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
 - รายละเอียดหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ได้แก่ ที่ตั้งอาคารชุด อาคารเลขที่ ชั้น และหมายเลขห้องชุด รหัสประจำบ้าน ชื่อ/บริษัท เนื้อที่ห้องชุด เนื้อที่จอดรถ เนื้อที่วางแอร์ เนื้อที่ระเบียง และอื่นๆ ส่วนสูง อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ราคาประเมินในห้องชุดแต่ละห้องชุด

ข้อมูลอาคารชุดที่ได้รับอนุญาตแล้ว

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เซ็นทรัลเพลส (20853)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 11 จำนวนห้องชุด 189

สถานที่ตั้ง

ห้วยหมาก บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

การ์เด็นสแควร์ คอนโดมิเนียม 1 (20862)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 68

สถานที่ตั้ง

คลองจั่น บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ปรางค์ทิพย์ (20864)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 7 จำนวนห้องชุด 350

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ทวีทรัพย์คอนโดมิเนียม (20876)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 9 จำนวนห้องชุด 195

สถานที่ตั้ง

หัวหมาก บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มาเมซอง (20879)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 22 จำนวนห้องชุด 242

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บี อาร์ คอนโด (20880)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 10 จำนวนห้องชุด 173

สถานที่ตั้ง

คลองจั่น บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



๑๕๖ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บุญพิทักษ์ คอนโดมิเนียม (20882)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 111

สถานที่ตั้ง

บางกะปิฝั่งใต้ บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านจุลศักดิ์ (20889)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 6 จำนวนห้องชุด 84

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ราม 65 คอนโดมิเนียม (20890)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 7 จำนวนห้องชุด 132

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านยุพงค์ (20892)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 7 จำนวนห้องชุด 116

สถานที่ตั้ง

หัวหมาก บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านรัชดา (20896)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 176

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

รุ่งเรืองคอนโดทาว์น (20900)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 200

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



๑๕๘ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านสวนชื่อตรง 1 (20901)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 12 จำนวนห้องชุด 396

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

นิรันดร์ชีวิตลาดพร้าว101อาคารบีและซี (20902)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 9 จำนวนห้องชุด 504

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว คลองจั่น บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ลาดพร้าวคอนโดทาวน์โครงการ 2 (20904)

จำนวนอาคาร 3 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 968

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านสวนชื้อตรง 2 (20905)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 12 จำนวนห้องชุด 96

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านสวนชื้อตรง 3 (20906)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 12 จำนวนห้องชุด 96

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านสวนชื้อตรง 4 (20908)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 12 จำนวนห้องชุด 144

สถานที่ตั้ง

วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



๑๖๐ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

สุขาภิบาล 3 แมนชั่น (20949)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 19 จำนวนห้องชุด 1024

สถานที่ตั้ง

รามคำแหง 58/3 สะพานสูง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

อดามาสรามคำแหง (20950)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 16 จำนวนห้องชุด 140

สถานที่ตั้ง

หัวหมาก บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

คาสซีลคอนโดทาว์น 3 (20980)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 45

สถานที่ตั้ง

รามอินทรา วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

คาสซีลคอนโดทาวน์ 1 (20981)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 65

สถานที่ตั้ง

รามอินทรา วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

คาสซีลคอนโดทาวน์ 2 (20985)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 65

สถานที่ตั้ง

รามอินทรา วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

แฟลตประชากรไทย 1 (21059)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 60

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



๑๖๒ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มหาดไทย1 การ์เด็น (21063)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 72

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ศรีวิรา ออฟฟิศคอนโด (21096)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 7 จำนวนห้องชุด 56

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ศิริชัยแมนชั่น (21097)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 79

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ศรีวรการไต้หวัน คอนโดมิเนียม 4 (21100)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 61

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ลาดพร้าวคอนโดมิเนียม (21102)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 59

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว วังทองหลาง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มิตรสัมพันธ์ 1 (21309)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 31

สถานที่ตั้ง

สุขาภิบาล 1 คลองกุ่ม บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



๑๖๔ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

คันทรี่เพลส อาคาร2 (21313)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 52

สถานที่ตั้ง

สุขาภิบาล3 สะพานสูง บึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

จิตวี วิลล่า 1 (21315)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 9 , 9 จำนวนห้องชุด 437

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว คลองจั่น บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เบสท์คอนโด 2 (21316)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 63

สถานที่ตั้ง

นวลจันทร์ จรเขี้ยว บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

คันทรี่เพลส อาคาร3 (21317)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 52

สถานที่ตั้ง

ราษฎร์พัฒนา สะพานสูง บึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ซีดี วิลล่า 2 (21319)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 9,9 จำนวนห้องชุด 446

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว คลองจั่น บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

จามจุรี แมนชั่น เอ (21320)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 70

สถานที่ตั้ง

รามอินทรา67 จรเข้บัว บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



๑๖๖ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

วัฒนาสุข คอนโดมิเนียม (21321)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 67

สถานที่ตั้ง

สุขาภิบาล1 คลองกลุ่ม บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

พิงบุญแมนชั่น โครงการ 2 (21322)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 74

สถานที่ตั้ง

ซอยรามอินทรา79 คันนายาว บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ลีฟวิ่งเพลส รามคำแหง อาคาร4 (21337)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 7 จำนวนห้องชุด 84

สถานที่ตั้ง

รามคำแหง157 สะพานสูง ปิงกลุ่ม กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

สัมากรคอนโดมิเนียม (21338)

จำนวนอาคาร 3 จำนวนชั้น 6 จำนวนห้องชุด 100

สถานที่ตั้ง

สะพานสูง บึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เกษมกลคอนโดทาวน์ (21339)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 1 จำนวนห้องชุด 104

สถานที่ตั้ง

คันนายาว บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

รุ่งกิจคอนโดมิเนียม (21340)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 119

สถานที่ตั้ง

รามคำแหง90 สะพานสูง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านทองทิพย์ (21341)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 135

สถานที่ตั้ง

สุขาภิบาล 2 คลองกุ่ม บึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

นำโชคการเคหะ (21342)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 12 จำนวนห้องชุด 463

สถานที่ตั้ง

รามคำแหง หัวหมาก บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

อมรพันธ์ 205 แซทเทลไลท์ ทาวน์ อาคาร R4 (21343)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 145

สถานที่ตั้ง

คันนายาว บึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

อมรพันธ์ 205 เซกเทลไลท์ ทาวน์ อาคาร R 8 (21344)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 9 จำนวนห้องชุด 158

สถานที่ตั้ง

คั่นยาว บึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

นวลจันทร์การเดิน เฟลส (21345)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 71

สถานที่ตั้ง

เกษตรนวมินทร์ คลองกุ่ม บึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านสวนนกกานต์ (21350)

จำนวนอาคาร 3 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 176

สถานที่ตั้ง

ซอยเสรีไทย43 คลองกุ่ม บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



๑๗๐ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เทพธิดา คอนโด (21367)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 9 จำนวนห้องชุด 558

สถานที่ตั้ง

คลองกุ่ม บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มหาวิทยาลัยคองโดทาวน์ โครงการ 3 (21368)

จำนวนอาคาร

3 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 442

สถานที่ตั้ง

นวลจันทร์ คลองกุ่ม บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

อมรพันธ์ 205 แซทเทลไลท์ ทาวน์ อาคาร R 7 (21369)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 7 จำนวนห้องชุด 323

สถานที่ตั้ง

คันนายาว บึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

นิรันดร์เรสซิเดนซ์ 8 อาคารเอ บี (21372)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 361

สถานที่ตั้ง

ราษฎร์พัฒนา สะพานสูง บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

คุณสุขวิล์ ซีและดี (21374)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 430

สถานที่ตั้ง

นวมินทร์157 คลองกุ่ม บีงกุ่ม กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เคหะรามอินทรา (21375)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 395

สถานที่ตั้ง

รามอินทราคม8 จรเข้บัว บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



๑๗/๒ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มหาทรัพย์คอนโดทาวน์ โครงการ 5 (21376)

จำนวนอาคาร 3 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 440

สถานที่ตั้ง

เกษตรนวมินทร์ คลองกุ่ม บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ณ ลาญาแมนชั่น (21401)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 91

สถานที่ตั้ง

เสรีไทย บางชัน มีนบุรี กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เอ็ม พี ทาวน์ (21405)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 77

สถานที่ตั้ง

เจียร์ดัม หนองจอก กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มหานครธานี 2 (21411)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 170

สถานที่ตั้ง

กระทุ่มราย หนองจอก กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

รุ่งคอนโด (21412)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 170

สถานที่ตั้ง

มีนบุรี มีนบุรี กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มามีนคอนโด อาคารอี (21413)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 2 จำนวนห้องชุด 207

สถานที่ตั้ง

บางชัน มีนบุรี กรุงเทพมหานคร



๑๗๔ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มามินคอนโดทาวน์ อาคารเอ (21415)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 170

สถานที่ตั้ง

บางชัน มินบุรี กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มามินคอนโด อาคารซี (21417)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 205

สถานที่ตั้ง

บางชัน มินบุรี กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

พจน์พัฒนาคอนโด อาคารบี (21419)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 184

สถานที่ตั้ง

รามคำแหง187 มินบุรี มินบุรี(เมือง) กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

พจน์พัฒนาคอนโด อาคารเอ (21421)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 184

สถานที่ตั้ง

รามคำแหง187 มีนบุรี มีนบุรี กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เจ ดับ บลิว ซวิท อาคาร ดี (21454)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 52

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ธนทรัพย์คอนโดทาวน์ (21455)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 79

สถานที่ตั้ง

สุขาภิบาล1 ลาดพร้าว บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



๑๗๖ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เทียนชัย คอนโด (21457)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 112

สถานที่ตั้ง

จรเข้บัว ตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เอื้อประชาคอนโดทาวน์ อาคาร 11 (21458)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 103

สถานที่ตั้ง

นาคนิวาส ตลาดพร้าว บางกะปิ กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านตรีวิทย์ (21459)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 79

สถานที่ตั้ง

ลาดพร้าว71 ตลาดพร้าว ตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มินเพลส 2 (22977)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 254

สถานที่ตั้ง

มีนบุรี มีนบุรี กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

อินโดไทยยูเนี่ยม บางชัน 2 (22978)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 7 จำนวนห้องชุด 171

สถานที่ตั้ง

บางชัน มีนบุรี กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เพชรไพลิน คอนโดทาวน์ (22979)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 9 จำนวนห้องชุด 344

สถานที่ตั้ง

บางชัน มีนบุรี กรุงเทพมหานคร



๑๗๘ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ริเวอร์คอนโดทาวน์ อาคารเอ บี ซี (22980)

จำนวนอาคาร 3 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 415

สถานที่ตั้ง

แสนแสบ มีนบุรี กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

มหานครธานี 3 (22981)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 224

สถานที่ตั้ง

กระทุ่มราย หนองจอก กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านไท เลียบวารี (22983)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 51

สถานที่ตั้ง

โคกแฝด หนองจอก กรุงเทพมหานคร



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เอกธานีคอนโดทาวน์ บางพูน (21611)

จำนวนอาคาร 3 จำนวนชั้น 15 จำนวนห้องชุด 554

สถานที่ตั้ง

เลียบคลอง บางพูน เมืองปทุมธานี ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

การ์เด็นวิว กลุ่มที่1 (21618)

จำนวนอาคาร 4 จำนวนชั้น 3 จำนวนห้องชุด 48

สถานที่ตั้ง

ติวานนท์ เมืองปทุมธานี ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ไพฑูรย์แกรนด์คอนโด อาคารซี (21619)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 119

สถานที่ตั้ง

บางหลวงฝั่งเหนือ เชียงราก ปทุมธานี



๑๘๐ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

รังสิตคอนโด (21622)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 63

สถานที่ตั้ง

หลักหก เมืองปทุมธานี ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

กรุงสยามแกรนด์คอนโด อาคาร 3 (21632)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 85

สถานที่ตั้ง

นนทบุรี-ปทุมธานี บางหลวงฝั่งใต้ เขียงราก ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

กรุงสยามแกรนด์คอนโด (21638)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 85

สถานที่ตั้ง

นนทบุรี-ปทุมธานี บางหลวงฝั่งใต้ เขียงราก ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

กรุงเทพมหานครคอนโด อาคาร 4 (21639)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 85

สถานที่ตั้ง

บางหลวงฝั่งใต้ เชียงราก ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

กานดาเพลส อาคารเอ บี (21641)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 140

สถานที่ตั้ง

รังสิต-ปทุมธานี บ้านกลาง เชียงราก ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บุช โฮมแมนชั่น (21644)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 232

สถานที่ตั้ง

ปทุมธานีสายใน บางชะแยง เมืองปทุมธานี ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ปลาทอง 136 (21649)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 56

สถานที่ตั้ง

ปทุมธานี-รังสิต บางพูน เมืองปทุมธานี ปทุมธานี



สำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ปลาทอง 91 (21651)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 56

สถานที่ตั้ง

รังสิต-ปทุมธานี บางพูน เมืองปทุมธานี ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ปลาทอง 16 (21652)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 56

สถานที่ตั้ง

รังสิต-ปทุมธานี บางพูน เมืองปทุมธานี ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ปลาทอง 3 (21653)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 56

สถานที่ตั้ง

รังสิต-ปทุมธานี บางพูน เมืองปทุมธานี ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ปลาทอง 108 (21654)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 56

สถานที่ตั้ง

รังสิต-ปทุมธานี บางพูน เมืองปทุมธานี ปทุมธานี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ปลาทอง 139 (21656)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 56

สถานที่ตั้ง

ปทุมธานี-รังสิต บางพูน เมืองปทุมธานี ปทุมธานี



๑๘๔ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านสวนธน (3) บี (21569)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 32

สถานที่ตั้ง

รัตนธิเบศร์ บางกระสอ เมืองนนทบุรี นนทบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

บ้านสวนธน (3) เอ (21571)

จำนวนอาคาร 3 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 96

สถานที่ตั้ง

รัตนธิเบศร์ บางกระสอ เมืองนนทบุรี นนทบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เรวดี เฟลส (21572)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 9 จำนวนห้องชุด 213

สถานที่ตั้ง

เรวดี ตลาดขวัญ(บางแพรง) เมืองนนทบุรี นนทบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ชุมชนบางเมืองใหม่ (23901)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 170

สถานที่ตั้ง

บางเมืองใหม่ เมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ตะวันรุ่ง (23902)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 2 จำนวนห้องชุด 72

สถานที่ตั้ง

ลำโรงเหนือ เมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

อาคารชุดลำโรงเหนือ (23903)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 3 จำนวนห้องชุด 27

สถานที่ตั้ง

สุขุมวิท ลำโรงเหนือ เมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ



๑๘๖ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ไทมอนด์ คอนโดมิเนียม (22514)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 6 จำนวนห้องชุด 16

สถานที่ตั้ง

เพชรบูรณ์ ป่าตอง กะทู้ ภูเก็ต



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

โบ้ทลากูน มารีน่า เรสซิเดนซ์ 3 (22515)

จำนวนอาคาร 3 จำนวนชั้น 2, 2, 2 จำนวนห้องชุด 15

สถานที่ตั้ง

เทพกระษัตรี เกาะแก้ว เมืองภูเก็ต ภูเก็ต



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

กะตะ โอเซียน วิลล่า คอนโดมิเนียม (22516)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 3, 3 จำนวนห้องชุด 23

สถานที่ตั้ง

ปถุ๊ก กระรน เมืองภูเก็ต ภูเก็ต



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

จิตต์โสมหาตใหญ่ (23408)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 0 จำนวนห้องชุด 419

สถานที่ตั้ง

สงขลา



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

แอทชี (23397)

จำนวนอาคาร 4 จำนวนชั้น 0 จำนวนห้องชุด 69

สถานที่ตั้ง

หนองทะเล เมืองกระบี่ กระบี่



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

กระบี่คอนโดเทล (23905)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 0 จำนวนห้องชุด 78

สถานที่ตั้ง

ปากน้ำ เมืองกระบี่ กระบี่



๑๘๘ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

พี.พี.คอนโดมิเนียม อี (22231)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 6 จำนวนห้องชุด 77

สถานที่ตั้ง

ช่างคลาน เมืองเชียงใหม่ เชียงใหม่



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 6 (22533)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 4 จำนวนห้องชุด 79

สถานที่ตั้ง

ฟ้าฮ่าม เมืองเชียงใหม่ เชียงใหม่



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

กินด้า คาซ่า (22123)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 6 จำนวนห้องชุด 5

สถานที่ตั้ง

หนองปรือ บางละมุง ชลบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ฟังก์ก์ ไวท์ วิลล่า (22133)

จำนวนอาคาร 2 จำนวนชั้น 3, 3 จำนวนห้องชุด 19

สถานที่ตั้ง

หนองปรือ บางละมุง ชลบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ไทยฟานดิงโก้ (22142)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 17

สถานที่ตั้ง

พญากลาง ซอย 12 (ซอยธิดาวัลย์) หนองปรือ บางละมุง ชลบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

วัน พทยา ไฮส์ เรสซิเดนซ์ (22152)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 7 จำนวนห้องชุด 48

สถานที่ตั้ง

หนองปรือ บางละมุง ชลบุรี



๑๙๐ ๑๑๑ ปี กรมที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

ราชาวดี (22162)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 7 จำนวนห้องชุด 55

สถานที่ตั้ง

หนองปรือ บางละมุง ชลบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

รวมโชค คอนโดวิว 4 (22181)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 5 จำนวนห้องชุด 68

สถานที่ตั้ง

พระตำหนัก (ซอย 5) หนองปรือ บางละมุง ชลบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

โนวา พลาซ่า คอนโดมิเนียม (22191)

จำนวนอาคาร

1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 56

สถานที่ตั้ง

นาเกลือ บางละมุง ชลบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

นอร์ดิก ปาร์ค ฮิล คอนโดมิเนียม (22197)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 6 จำนวนห้องชุด 62

สถานที่ตั้ง

หนองปรือ บางละมุง ชลบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

เอ็กซ์เซลเลนท์ เซ็นทรัล โลเคชั่น คอนโด (22203)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 8 จำนวนห้องชุด 62

สถานที่ตั้ง

หนองปรือ บางละมุง ชลบุรี



ข้อมูลสำนักงานที่ดินและอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด

พิมานเลคไซด์ คอนโดมิเนียม (23885)

จำนวนอาคาร 1 จำนวนชั้น 0 จำนวนห้องชุด 59

สถานที่ตั้ง

ในเมือง เมืองขอนแก่น ขอนแก่น



ค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากเว็บไซต์กรมที่ดิน www.dol.go.th

อุทานธรรม*

โกรธเขาก็อู้ว่าร้อน
จะนั่งนอนเป็นทุกข์ไม่สุขได้
แล้วยังต่อต้านโกรธจะโทษใคร
น่าแค้นใจจริงหนา...น่าขมไหม

บึ้งปดามองอแล้วกลับนี้คำทำ
เจ็บแล้วจำใส่กระบานนี้ขานไซ
ผิดแล้วแก้กลับตัวเปลี่ยนหัวใจ
จะหาใครมาวอน...ไม่สอนคน

โทษผู้อื่นแต่เห็นเป็นภูเขา
โทษของเราแต่ไม่เห็นเท่าเส้นขน
ตดคนอื่นเหมือนเบือเราเหลือทน
ตดของตนถึงเหมือน...ไม่เป็นไร

*พระศาสนโคภณ (จตุตสสุตฺตเถร)

ภาพประกอบ : Internet

