



ที่ มท 0606/ว. 16977

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท 10200

29 มิถุนายน 2535

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยขณะนี้ปรากฏว่า ได้มีการขอจดทะเบียนอาคารชุดในรูปแบบหลายลักษณะ ซึ่งบางรายเป็นรูปแบบที่แตกต่างจากลักษณะของอาคารชุดโดยทั่วไป และเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยตรง หรือเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ซึ่งหากได้ดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ขอไปแล้ว อาจจะมีขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายและอาจจะทำให้เกิดปัญหาค้างในภายหลังได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

1. ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกมาเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ประกอบกับเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ ที่ว่า "โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้น แยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้ สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น"

2. จากเหตุผลตามข้อ 1 จะเห็นได้ว่าทางที่จะนำอาคารใดมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จะต้องได้ความว่า อาคารเดียวกันนั้น สามารถแยกกรรมสิทธิ์ในส่วนของ / อาคาร

อาคารออกได้เป็นส่วน ๆ โดยผู้ที่อยู่ในอาคารสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคาร ส่วนที่เป็นของตนได้ตามสัดส่วนที่ได้แยกไว้แล้ว อีกทั้งสามารถจัดระบบค่าไฟฟ้าภายในอาคารบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และจะต้องเป็นอาคารเดียวกัน กรณีจะนำเอาอาคารหรือบ้านเดี่ยวหลาย ๆ หลังมาขอจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด จึงไม่อาจกระทำได้

3. สำหรับกรณีของผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด หากว่าเมื่อพิจารณาแผนผังอาคารของผู้ประกอบการนำมาขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว เห็นว่าครบองค์ประกอบของความหมายของคำว่า "อาคารชุด" และได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องด้วยวิถีการในอาคารจดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว ก็สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้

ส่วนการที่ผู้ประกอบการจะนำบ้านเดี่ยวแต่ละหลัง มาจดทะเบียนเป็น 1 อาคารชุด โดยมีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยติดต่อกัน เพื่อก่อสร้างอาคารชุดจำหน่ายในแต่ละแปลง และที่ดินที่แบ่งนั้นมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป จะอยู่ในข่ายการจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) หรือไม่ นั้น กรมที่ดินได้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้ว คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ 25/2535 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2535 มีมติว่า "ตามบทบัญญัติ ข้อ 1. ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ให้ความหมายของ "การจัดสรรที่ดิน" ว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิถีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน ดังนั้น การแบ่งแยกที่ดิน เพื่อก่อสร้างอาคารชุดจำหน่าย จึงเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ด้วย"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ ตามนัยดังกล่าวต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ


(นายสนธิ จันทรวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. 2223271