

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒



พระราชบัญญัติ

อาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒*

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๒

เป็นปีที่ ๓๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า **ชื่อกฎหมาย**
“พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒”

* แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๔), ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๒) และ ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๕๑)

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อ **วันใช้บังคับ**
 พ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศใน
 ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป^๑

มาตรา ๓ บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับ **การบังคับใช้**
 อื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือ
 ซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้
 พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้ **คำนิยาม**
 “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคล **“อาคารชุด”**
 สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดย
 แต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล
 และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และ **“ทรัพย์ส่วน**
 หมายความว่า รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็น **บุคคล”**
 ของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ **“ห้องชุด”**
 แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละ
 บุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของ **“ทรัพย์**
 อาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน **ส่วนกลาง”**

^๑ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๖ ตอนที่ ๖๗ วันที่ ๓๐ เมษายน

หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์
ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า “หนังสือ
หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล
และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง” กรรมสิทธิ์ห้อง
ชุด”

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุด “เจ้าของร่วม”
ในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคล “นิติบุคคลอาคาร
ที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้” ชุด”

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติ “ข้อบังคับ”
บุคคลอาคารชุด

“การประชุมใหญ่”^๒ หมายความว่า การประชุม “การประชุม
ใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของ
ร่วม แล้วแต่กรณี” ใหญ่”

“คณะกรรมการ”^๓ หมายความว่า คณะกรรมการ “คณะกรรมการ”
นิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ”^๔ หมายความว่า กรรมการนิติ “กรรมการ”
บุคคลอาคารชุด

^๒แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๓แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๔แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

“ผู้จัดการ”^๕ หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคล **“ผู้จัดการ”**
 อาคารชุด
 “พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่ง **“พนักงาน**
 รัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ **เจ้าหน้าที่”**
 “รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษา **“รัฐมนตรี”**
 การตามพระราชบัญญัตินี้
 มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย **ผู้รักษาการ**
 รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจแต่งตั้ง **กฎหมายและ**
 พนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวงกำหนด **อำนาจ**
 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้าย
 พระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการ
 ตามพระราชบัญญัตินี้
 กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุ **กฎกระทรวง**
 เบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา ๖^๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร **การยื่นคำขอและ**
 ใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดิน และอาคารนั้นให้เป็น **หลักฐาน**
 อาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียน

^๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

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

อาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและ
รายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออก
สู่ทางสาธารณะ

(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่นๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด
มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอลด
ทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่
การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง^๗

มาตรา ๖/๑^๘ ในกรณีที่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน **การโฆษณาขาย**
และอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดใน

^๗ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียน
อาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๕๓

^๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

อาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าว ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การเก็บรักษา

โฆษณา

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐาน และรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ให้ชัดเจน

รายละเอียด

โฆษณา

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

โฆษณาเป็น

สัญญาจะซื้อจะ

ขาย

มาตรา ๖/๒^๙ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำ

แบบสัญญาจะซื้อ

จะขาย

^๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด^{๑๑}

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

กรณีสัญญาไม่

ตรงแบบ

มาตรา ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าจํานองหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้าดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

กรณีมีหนี้ผูกพัน

อยู่

วรรคสอง (ยกเลิก)^{๑๒}

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากการผูกพันใดๆ หรือในกรณีที่ดินนั้นติดการจํานองแต่ผู้รับจํานองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจด

หลักเกณฑ์การรับ

จดอาคารชุด

^{๑๑} ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

^{๑๒} ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนอง โดยไม่ครบถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

กรณีสั่งไม่รับจด

ทะเบียน

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๘ การขอจดทะเบียนตามมาตรา ๖ การประกาศ การแจ้งเจ้าหน้าที่และการจดทะเบียนตาม มาตรา ๗ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง^{๑๒}

หลักเกณฑ์ขอจด

และการจด

ทะเบียน

มาตรา ๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา ๖ ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวันเพื่อให้จัดแจ้งในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และให้

การจดแจ้งโฉนด

ที่ดินที่ขอจด

อาคารชุด

^{๑๒} กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๑

เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

ในกรณีที่ที่ดินติดการจ้างแต่ผู้รับจ้างอนุญาตให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจ้างตามมาตรา ๗ วรรคสาม และจำนวนเงินที่ผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามมาตรา ๒๒ ไว้ด้วย

กระจายหนี้ลง
ห้องชุด

มาตรา ๑๐ เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ผู้จดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

ห้ามจดทะเบียน
ในโฉนดที่ดินและ
ห้ามก่อภาระ
ผูกพัน

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมีสหุทธิกรรมเป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

การอุทธรณ์กรณี
ไม่รับจดทะเบียน

ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

กำหนดเวลา
วินิจฉัยอุทธรณ์

หมวด ๒

กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

มาตรา ๑๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

ห้ามแบ่งแยก
ห้องชุด

มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ใน **กรรมสิทธิ์**
 ทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมใน
 ทรัพย์สินส่วนกลาง

พื้นที่ห้อง ผังนํ้ากั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด **พื้นที่และผนัง**
 ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่าง
 ห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้
 เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สิน **ข้อห้าม**
 ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือน
 ต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อ
 ตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

มาตรา ๑๔^{๑๑} อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมใน **อัตราส่วนใน**
 ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตาม **ทรัพย์สินส่วนกลาง**
 อัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับ
 เนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอ
 จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็น **ทรัพย์สินส่วนกลาง**
 ทรัพย์สินส่วนกลาง

- (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์
 ร่วมกัน

^{๑๑} แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง
และเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

(๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่อง
อุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือ
เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่
อาคารชุด

(๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อ
ประโยชน์ร่วมกัน

(๘)^{๙๔} สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๙)^{๙๕} อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตาม
มาตรา ๔๘ (๑)

(๑๐)^{๙๖} สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อ
รักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคาร
ชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การ
ระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัด
น้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

^{๙๔} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๙๕} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๙๖} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๑๑)^{๑๓} ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๘ ใน
การดูแลรักษา

มาตรา ๑๖ ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ **บทบัญญัติ**
จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขาย **คุ้มครองทรัพย์สิน**
ทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ **ส่วนกลาง**

มาตรา ๑๗ การจัดการและการใช้ทรัพย์สิน **การจัดการและ**
ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตาม **การใช้ทรัพย์สิน**
ข้อบังคับ **ส่วนกลาง**

มาตรา ๑๗/๑^{๑๔} ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของ **การจัดการพื้นที่**
อาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออก **เพื่อการค้า**
ในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความ
เป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่ **ห้ามประกอบการ**
เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ **ค่านอกพื้นที่จัด**
ตามวรรคหนึ่ง

มาตรา ๑๘^{๑๕} เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่า **การออกภาษีอากร**
ภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี **ร่วม**
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕

^{๑๓} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๑๔} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๑๕} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๑

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

**การออกค่าใช้จ่าย
ร่วม**

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

**กรณียังไม่โอนไป
หมด**

มาตรา ๑๘/๑^{๒๐} ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

**กรณีค้างชำระเงิน
ที่ต้องร่วมกันจ่าย**

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ

**ค้างชำระเงิน ๖
เดือน**

^{๒๐} แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตาม **เงินเพิ่ม**

มาตรา ๑๘

มาตรา ๑๕^{๒๑} คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่ง **การได้มาของคนต่างด้าว**
กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ใน
ห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้

(๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่
ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาใน
ราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการ
ลงทุน

(๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๗
และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจัด
ทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศ
ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน
พ.ศ. ๒๕๑๕ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตาม
กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๕)^{๒๒} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมาย

^{๒๑} แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

ถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

มาตรา ๑๕ ทวิ^{๒๓} อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ **อัตราส่วนของคนต่างด้าว**

มาตรา ๑๕ ตริ^{๒๔} การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย **หลักเกณฑ์การโอนห้องชุดให้คนต่างด้าว**

^{๒๒} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

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

^{๒๔} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

- (๑) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ (๑) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง **หลักฐานที่ต้องแสดงกรณีต่าง ๆ**
- (๒) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ (๒) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (๓) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ (๓) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- (๔) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ (๔) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (๕)^{๒๕} สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา ๑๕ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ

^{๒๕} แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒

มาตรา ๑๕ จัตวา^{๒๖} เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๕ ตริ และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๕ ตริ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๕ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๕ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น

มาตรา ๑๕ เบญจ^{๒๗} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

(๑)^{๒๘} เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนด

หลักเกณฑ์การ**ตรวจสอบและจด****ทะเบียนโอนให้****คนต่างด้าว****กรณีของคนต่างด้าว****ต้องจำหน่ายห้อง****ชุด****- กรณีเกินอัตรา**

^{๒๖} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๒๗} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๒๘} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ตามมาตรา ๑๕ ทวิ

- (๒) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ - **กรณีถูกเพิกถอน**
 (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร **ถิ่นที่อยู่**
 หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้
- (๓) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ - **กรณีถูกเนรเทศ**
 (๑) (๒) และ (๕) ถูกส่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักร
 และไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ
 ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ
- (๔) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ - **กรณีไม่ได้**
 (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการ **ส่งเสริมการลงทุน**
 ลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร
- (๕) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ - **กรณีถูกเพิกถอน**
 (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน **การส่งเสริมการลงทุน**

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้อง
 ชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงาน
 เจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่
 วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

- ทั้งนี้ สำหรับกรณี (๑) ให้จำหน่ายเฉพาะห้อง **จำนวนที่ต้อง**
 ชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (๒) (๓) (๔) และ **จำหน่าย**
 (๕) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด

การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่าย **ระยะเวลา**
 ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มา ซึ่ง **จำหน่าย**

กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกสั่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๕ ๓^{๒๕} เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักรหรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการ

กรณีที่ต้องแจ้ง

อธิบดีกรมที่ดิน

^{๒๕} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

ลงทุนสำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ (๔) แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มิคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว

มาตรา ๑๕ สัตต^{๓๐} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรคดี มาใช้บังคับโดยอนุโลม

**กรณีต่างด้าวรับ
มรดกห้องชุด**

มาตรา ๑๕ อัญญ^{๓๑} ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา

**กรณีคนไทย
เปลี่ยนสัญชาติ
และไม่มีสิทธิถือ
กรรมสิทธิ์ต่อ**

^{๓๐} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๓๑} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

๑๕ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๕ นว^{๓๒} ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๕ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน

**กรณีคนไทย
เปลี่ยนสัญชาติแต่
มีสิทธิถือ
กรรมสิทธิ์ต่อ**

^{๓๒} แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

หนึ่งปีนับแต่วันที่เสียดสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่าย
ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำบทบัญญัติในมาตรา
๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมี
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียดสัญชาติไทยภายใน
กำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียดสัญชาติไทย และ
ต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายใน
กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียดสัญชาติไทย
ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความใน
มาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๕ ทศ^{๓๓} นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทย
และมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของ
นิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมาย
ถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุ
ไว้ในมาตรา ๑๕ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือ
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหก
สิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายห้อง
ชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน
หนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายใน

**กรณีไม่ประสงค์
จะถือกรรมสิทธิ์
ต่อ**

**กรณีนิติบุคคล
ไทยกลายเป็นต่าง
ด้าวและไม่มีสิทธิ
ถือกรรมสิทธิ์ต่อ**

^{๓๓} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

กำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ
วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๕ เอกเทศ^{๓๔} นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติ
ไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพ
ของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่ง
กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและอาจถือกรรมสิทธิ์ใน
ห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา
๑๕ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้อง
แจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการ
เปลี่ยนสภาพ และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคล
ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ มาแจ้งต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยน
สภาพ แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคล
นั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๕ ทวิ ต้องจำหน่าย
ห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน
หนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายใน
กำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ
วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

**กรณีนิติบุคคล
ไทยกลายเป็นต่าง
ด้าวและมีสิทธิ์ถือ
กรรมสิทธิ์ต่อ**

ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมี
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายใน

**กรณีไม่ประสงค์
จะถือกรรมสิทธิ์
ต่อ**

^{๓๔} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

กำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงสภาพและต้อง
 จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายใน
 กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนแปลงสภาพ ถ้า
 ไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความใน
 มาตรา ๑๕ เบญจ วรคดี มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๕ ทวาทศ (ยกเลิก)^{๓๕}

มาตรา ๑๕ เทรส (ยกเลิก)^{๓๖}

หมวด ๓

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มาตรา ๒๐ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุด **การออกหนังสือฯ**
 ตามมาตรา ๑ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ **ห้องชุด**
 ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่
 จดทะเบียนนั้นโดยไม่ชักช้า

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ **การจดทะเบียน**
 ห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคล **และข้อห้ามการ**
 อาคารชุดตามมาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนได้ **จดในห้องชุด**
 ถอนจำนวนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำนองไว้

^{๓๕} ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วไป
 กำหนดใหม่ไว้ในหมวด ๘ บทกำหนดโทษ

^{๓๖} ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วไป
 กำหนดใหม่ไว้ในหมวด ๘ บทกำหนดโทษ

ตามมาตรา ๒๒ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
ทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือ
กรรมสิทธิ์รวม

มาตรา ๒๑ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อย
ต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

หนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด

(๑) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดิน
ของอาคารชุด

(๒) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่ง
แสดงความกว้าง ความยาว และความสูง

(๓) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(๔) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ใน
ห้องชุด

(๕) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๖) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๗) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงาน
เจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวม
สองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีก
ฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่
สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงาน
เจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้
ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของ
พนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

มีคู่ฉบับ

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์
ห้องชุด ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง^{๓๖}

หลักเกณฑ์การ

ออกหนังสือ

ห้องชุด

มาตรา ๒๒ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ตาม
มาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒) ติดการจำนองอยู่ก่อนจ
ดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จ
ดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๘ วรรคสาม เมื่อออก
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้อง
ระบุให้ผู้จดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
และจดทะเบียนนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
ทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะ
ได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณ
จำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนด้วย

การกระจายหนี้ลง

ห้องชุด

เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตาม
วรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกัน
หนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์
ห้องชุดนั้น

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จ

โอนครั้งแรกต้อง

^{๓๖} กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียน
อาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๕๓

แจ้งการจ้างอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๒ แล้ว การจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้นให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจ้าง

ปลอดจ้าง

มาตรา ๒๔ เมื่อปรากฏว่า การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่^{๓๘} มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้แล้วแต่กรณี

การเพิกถอนแก้ไข

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอน

การดำเนินการ

เพื่อเพิกถอนแก้ไข

^{๓๘} คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจดทะเบียนแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน พ.ศ. ๒๕๕๕

หรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้^{๓๐๙}

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

มาตรา ๒๕ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้เจ้าของขอรับ

ศาลมีคำสั่งเพิก

ถอนแก้ไข

ใบแทน

^{๓๐๙} กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้^{๔๐}

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่มีการออกใบแทน **ออกใบแทนแล้ว**
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา **ฉบับเดิมยกเลิก**
๒๕ แล้ว ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็น
อันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้อง **กรณีฉบับ**
ชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญ **สำนักงานสูญ**
หายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มี **หาย/ชำรุด**
อำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุด
มาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่^{๔๑} โดยอาศัยหลักฐานเดิม

^{๔๐} กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียน
อาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๕๓

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ
การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

^{๔๑} กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียน
อาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๕๓

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ
การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

หมวด ๔

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๒๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่^{๔๒} ตาม **ผู้จดทะเบียนห้อง**
พระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน **ชุด**
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

มาตรา ๒๙^{๔๓} ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียน **จดทะเบียน**
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้
ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน **ใบปลอดหนี้**
กรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจด
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอด
จากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมี
หนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุุดจากนิติบุคคล
อาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรอง **ผู้ออกใบปลอดหนี้**
การปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายใน
สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้

^{๔๒} คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑
เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

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

ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด *กรณียกเว้น (ขาย ยกอาคาร)*

มาตรา ๓๐ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม *นำหมวด ๖ ป. ที่ดินมาใช้*

หมวด ๕

นิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๓๑ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ *โอนห้องแรก พร้อมขอตั้งนิติบุคคลอาคารชุด*

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการ **การจดทะเบียน**
 ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอน
 กรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ใน
 ห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรค
 หนึ่งในพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติ
 บุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด **หลักเกณฑ์เจตนินิติ**
 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดใน **บุคคลอาคารชุด**
 กฎกระทรวง^{๔๔}

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอน
 กรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติ
 บุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา ๓๒^{๔๕} ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมี **สาระสำคัญ**
 สาระสำคัญ ดังต่อไปนี้ **ข้อบังคับ**

(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติ
 บุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓

(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่ง

^{๔๔} กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียน
 อาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
 พ.ศ. ๒๕๕๓

^{๔๕} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

จะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด

(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด
ที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(๕) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๖) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สิน
ส่วนกลาง

(๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมี
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขออนุญาต
อาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของ
ร่วมตามมาตรา ๑๘

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จด
ทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่
เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่
ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

การแก้ไข

ข้อบังคับ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไข
หรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้
พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือ
เพิ่มเติมข้อบังคับนั้น

การจดทะเบียน

แก้ไขข้อบังคับ

มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จด
ทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

เป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการ ใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตาม มติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

**จัดการดูแลทรัพย์สิน
ส่วนกลาง**

มาตรา ๓๔ ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืน บางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สิน ส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติ บุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืน ห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมด สิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

**กรณีถูกเวนคืน
บางส่วน**

เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของ ร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่านี่เพื่อ ชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคล ของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับ ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

มาตรา ๓๕ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการ คนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

**ผู้จัดการนิติบุคคล
๑**

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคล นั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทน นิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

**กรณีนิติบุคคล
เป็นผู้จัดการ**

มาตรา ๓๕/๑^{๔๖} ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า **คุณสมบัติของ**
ยี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม **ผู้จัดการ**
ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้
ความสามารถ

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจาก
ราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐาน
ทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึง
ที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้
กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ
เพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือ
บกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการ **กรณีนิติบุคคล**
แทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติ **เป็นผู้จัดการ**
และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒^{๔๗} การแต่งตั้งผู้จัดการให้ **การแต่งตั้ง**
เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา **ผู้จัดการ**

^{๔๖} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔๕ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือ สัญญาจ้าง ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๑^{๔๗} ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ **การพ้นจาก**

(๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล **ตำแหน่ง**

(๒) ลาออก

(๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ใน

สัญญาจ้าง

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตาม

มาตรา ๓๕/๑

(๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่ง

พระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความใน

พระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด

ไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้

ถอดถอนตามมาตรา ๔๕

(๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

มาตรา ๓๖^{๔๘} ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ **อำนาจหน้าที่**

ดังต่อไปนี้ **ผู้จัดการ**

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์

^{๔๗} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๘} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๙} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และคิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องคิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(๖) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๕ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

**การปฏิบัติหน้าที่
ของผู้จัดการ**

มาตรา ๓๗^{๕๐} ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคล **คณะกรรมการนิติ**
 อาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ **บุคคล**
 ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
 กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ **วาระดำรง**
 สองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือ **ตำแหน่ง**
 มีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่ง
 แต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับ
 แต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่
 ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับ
 แต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยัง
 มิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้น
 จากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่า
 กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่
 กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้ง
 อีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้
 เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจด **จดทะเบียนต่อ**
 ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่ **พนักงาน**
 วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ **เจ้าหน้าที่**

^{๕๐} เพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๓๗/๑^{๕๑} บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับ **หลักเกณฑ์การ**
แต่งตั้งเป็นกรรมการ **ได้รับแต่งตั้งเป็น**

(๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม **กรรมการ**

(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้
พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้
ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่
กรณี

(๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ใน
กรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็น
เจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็น
กรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๗/๒^{๕๒} บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้ง **คุณสมบัติของ**
เป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้ **กรรมการ**

(๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคน
เสมือนไร้ความสามารถ

(๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้น
จากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็น
ผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อม
เสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

^{๕๑} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๒} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ตามทฤษฎีต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๓๗/๓^{๕๓} นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ **การพ้นจากตำแหน่ง**

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๗/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๗/๒

(๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง

มาตรา ๓๗/๔^{๕๔} ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ **การเลือกประธาน**

มาตรา ๓๗/๕^{๕๕} ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการ **การเรียกประชุม**

^{๕๓} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๔} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๕} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุม คณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุม ภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา ๓๗/๖^{๕๖} การประชุมของคณะกรรมการ **องค์ประชุม**
ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ
จำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธาน **ประธานที่ประชุม**
กรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้
รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่
มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่
ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่ง
เป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้าง **มติถือเสียงข้าง**
มาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน **มาก**
ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออก
เสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๓๘^{๕๗} คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ **อำนาจหน้าที่**
ดังต่อไปนี้ **คณะกรรมการ**

- (๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- (๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็น

^{๕๖} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๗} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๘/๑^{๕๘} ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำ **งบดุล** งบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวน **รายละเอียดงบดุล** สินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา ๓๘/๒^{๕๙} ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำ **รายงานประจำปี** รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

^{๕๘} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๙} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๓๘/๓^{๖๐} ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

การเก็บรักษา

รายงานฯ

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครบไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

การต่อสู้คดีใน

ทรัพย์สินกลาง

มาตรา ๔๐ ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เจ้าของ

ร่วมต้องชำระ

(๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

(๒) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(๓) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุม

^{๖๐} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

มาตรา ๔๑ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(๑) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๕๕ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิ่งหาทรัพย์สินที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๗๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจํานอง

มาตรา ๔๒^{๖๐} ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้

^{๖๐} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

กรณีไม่เห็นชอบ

มาตรา ๔๒/๑^{๖๒} ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

การประชุมใหญ่ประจำปี

- (๑) พิจารณานุมัติงบดุล
- (๒) พิจารณารายงานประจำปี
- (๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (๔) พิจารณาเรื่องอื่นๆ

มาตรา ๔๒/๒^{๖๓} ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

การประชุมใหญ่เฉพาะ

- (๑) ผู้จัดการ
- (๒) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

^{๖๒} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๖๓} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

มาตรา ๔๒/๓^{๖๔} การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำ **หนังสือนัด**
เป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลาระเบียบ **ประชุมใหญ่**
วาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อม
ด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วม
ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

มาตรา ๔๓^{๖๕} การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มา **องค์ประชุมใหญ่**
ประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งใน
สี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์
ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ **องค์ประชุมไม่**
ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุม **ครบ**

^{๖๔} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๖๕} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการ หรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็น **ผู้ต้องห้ามเป็น**
ประธานในการประชุมใหญ่มิได้ **ประธาน**

มาตรา ๔๔ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับ **มติที่ประชุม**
คะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้น
แต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา ๔๕ ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของ **การลงคะแนน**
ร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมี
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่ง **กรณีคนเดียวเสียง**
หนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวน **เกินครึ่ง**
คะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนน
เสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ รวมกัน

มาตรา ๔๖ เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของ **กรณีข้อบังคับ**
ร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ **เฉพาะรายงาน**
ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่
เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนน
เสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา
๑๘ วรรคหนึ่ง

มาตรา ๔๗^{๖๖} เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็น หนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบ ฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการ ประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

การมอบฉันทะ

ประชุมแทน

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออก เสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

บุคคลต้องห้ามรับ

มอบฉันทะ

(๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

(๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

(๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคาร ชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณี ที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

มาตรา ๔๘^{๖๗} มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้อง ได้รับความเห็นเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

กรณีมติที่ต้องใช้

เสียงไม่น้อยกว่า

กึ่งหนึ่ง

(๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่ากระดัดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง

^{๖๖} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๖๗} แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของ
ตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะ
ภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วน
ค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘)

(๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง
เพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

**กรณีเสียงไม่ครบ
เรียกประชุมใหม่**

มาตรา ๔๕^{๖๔} มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

**กรณีมติที่ต้องใช้
เสียงไม่น้อยกว่า
หนึ่งในสี่**

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

^{๖๔} แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

มาตรา ๕๐ ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๘ ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

กรณีอาคารชุดเสียหายหมดหรือเกินครึ่ง

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้คืนดี

กรณีเสียหายน้อยกว่าครึ่ง

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ค่าใช้จ่ายก่อสร้างซ่อมแซม

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่า

กรณีก่อสร้างใหม่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์
ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้า
รายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับ
ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มี
อำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่ **มติไม่ก่อสร้าง/
ซ่อมแซม**
เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้นำมาตรา ๓๔
มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซม **กรณีห้องชุดไม่
ก่อสร้างใหม่/
ซ่อมแซม**
ส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจาก
เจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุด
ดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงาน
เจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดเชยราคา
ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่
เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
นั้นในราชกิจจานุเบกษา

หมวด ๖

การเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๑ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจ **เหตุในการเลิก
อาคารชุด**
เลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณีขอเลิกอาคารชุด

(๒) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(๓) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(๔) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑) ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีเลิกเพราะเหตุ

ขายยกอาคาร

(ม.๕๑(๑))

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ แล้วให้นำมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๕๓ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ (๓) ให้ผู้จัดการนิติบุคคล

กรณีเลิกเพราะมี

มติ (ม.๕๑(๒))

อาคารชุดขึ้นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่ **หรือ (๓)**
 รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อม
 ด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการ
 ประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือ
 ที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการ
 นิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้อง แล้วแต่
 กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของ
 ร่วมลงมติ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการ
 ถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้
 ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจา
 นุเบกษา

มาตรา ๕๔ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุด **ยกเลิกหนังสือ**
 ตามมาตรา ๕๒ หรือมาตรา ๕๓ แล้ว ให้หนังสือ **กรรมสิทธิ์ห้องชุด**
 กรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และ
 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกในฉบับ
 เจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงาน
 เจ้าหน้าที่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือเรียก **การเรียกฉบับ**
 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิก **เจ้าของคืน**
 คืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการตาม
 วรรคหนึ่ง และให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่ง
 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน

สามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก

มาตรา ๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงาน
ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตาม
มาตรา ๕๔ แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิก
อาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่จดทะเบียนใน
สารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดย
แสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิก
อาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามอัตราส่วนที่
เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

**การดำเนินการ
เกี่ยวกับโฉนดของ
เจ้าหน้าที่กรณีเลิก
อาคารชุดแล้ว**

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดิน
ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้
บทบังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงาน
ที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์

^{๖๔}คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน
มาตรา ๑๕ ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินอัน
สืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามวรรค
หนึ่ง ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายใน
กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิก

**การดำเนินการ
เกี่ยวกับต่างด้าว**

^{๖๔}เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

อาคารชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๕ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๕๖ ในกรณีที่อาคารชุดเล็กเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๔) ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

กรณีเลิกเพราะถูกเวนคืน

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง การจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและของโฉนดที่ดินเดิม ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๗ เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ตั้งผู้ชำระบัญชี

มาตรา ๕๘ ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

อำนาจผู้ชำระบัญชี

มาตรา ๕๙ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ ๒๒ หุ้นส่วนและบริษัท หมวด ๕ การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การ

นำ ป.พ.มาใช้ชำระบัญชี

ชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม

มาตรา ๖๐ เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามี **อัตราส่วนการรับ**
 ทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตาม **แบ่งส่วนเหลือ**
 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
 ส่วนกลาง

หมวด ๖/๑^{๗๐}

พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖๐/๑^{๗๑} ในการปฏิบัติการตาม **อำนาจพนักงาน**
 พระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่^{๗๒} มีอำนาจ **เจ้าหน้าที่**
 ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจง **- เรียกบุคคล/
 เอกสาร**
 ข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่ง
 เอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อ
 ประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการ
 ตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอดทะเบียน **- เข้าที่ดินและ
 อาคาร**
 อาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สิน

^{๗๐} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๑} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๒} คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๘๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง
 ตรวจสอบเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณา
 หรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) อาศัยเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือ - **อาศัย**
 หลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดี
 ตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ **เข้าอาคารห้าม**
 ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจ **ข่มขู่หรือตรวจ**
 ค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา **ค้น**

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ **การอำนวยความสะดวก**
 ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตาม **สะดวก**
 สมควร

มาตรา ๖๐/๒^{๓๓} ในการปฏิบัติหน้าที่ **แสดงบัตร**
 พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่
 เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไป **แบบบัตร**
 ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด^{๓๔}

^{๓๓} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๓๔} ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงาน
 เจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

มาตรา ๖๐/๓^๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

บทกำหนดให้เป็น
เจ้าพนักงาน ป.
อาญา

หมวด ๘

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

มาตรา ๖๑ การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง^๖

อัตรา
ค่าธรรมเนียมและ
ค่าใช้จ่าย

มาตรา ๖๒^๗ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

นำหมวด ๑๑
ป.ที่ดิน มาใช้
บังคับ

^๕ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๖ กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

^๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

หมวด ๘^{๗๘}
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๖๓^{๗๙} ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ
อาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง
หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน
หนึ่งแสนบาท

ฝ่าฝืนการเก็บ
โฆษณาและแบบ
สัญญา

มาตรา ๖๔^{๘๐} ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง
ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสน
บาท

โฆษณาไม่ต้อง
ตรงค่าของคช

มาตรา ๖๕^{๘๑} ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้อง
ระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกิน
วันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

ฝ่าฝืนการจัดพื้นที่
ประกอบการค้า

มาตรา ๖๖^{๘๒} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่ง
กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ เบื้อง
วรรคสอง มาตรา ๑๕ สัตต มาตรา ๑๕ อัญญา มาตรา

ต่างด้าวฝ่าฝืนการ
แจ้ง

^{๗๘} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๙} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๘๐} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๘๑} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๘๒} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๕ นว มาตรา ๑๕ ทศ และมาตรา ๑๕ เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๗^{๕๓} บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าจะคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๕ เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม **ถือแทนต่างด้าว**

มาตรา ๖๘^{๕๔} ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๕ วรรคสาม และมาตรา ๓๖ (๕) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง **พจก. ไม่ออกใบปลดหนี้/ไม่จัดทำบัญชีประจำเดือน**

^{๕๓} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๔} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๖๕^{๕๕} ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๗ วรรคห้า และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

**ผอก. ไม่นำ
ข้อบังคับใหม่หรือ
ตั้ง ผอก.ใหม่มาจด**

มาตรา ๗๐^{๕๖} ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

**ประธานฯฝ่าฝืน
ไม่จัดประชุม**

มาตรา ๗๑^{๕๗} นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

**นิติบุคคลฯไม่ทำ
งบดุลและรายงาน
ประจำปี**

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

มาตรา ๗๒^{๕๘} เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

**เจ้าของร่วมฝ่าฝืน
ปรับปรุง**

^{๕๕} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๖} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๗} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๘} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๓๓^{๘๕} ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง **ไม่ปฏิบัติตาม**
จัดวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงาน **คำสั่งพนักงาน**
เจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติกรตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวาง **เจ้าหน้าที่**
โทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาท
หรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ส. โทตระกิตย์

รองนายกรัฐมนตรี

^{๘๕} เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย^{๙๐}

(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) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่างๆ รวมทั้งค่าคัด		
หรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง		
โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา หน้าละ		๕๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	๕๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท

^{๙๐} อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	๕๐	บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียน			
ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น	ห้องชุดละ	๑๐๐	บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสถาบันที่กข้อมูลทาง			
คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น			
หรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ	๕๐	บาท
(ฅ) ค่าใช้จ่าย			
(ก) ค่าปิดประกาศได้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละ	๑๐๐	บาท
(ข) ค่าพยานได้แก่พยาน	คนละ	๕๐	บาท

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๖ ตอนที่ ๖๗ ฉบับพิเศษ วันที่ ๓๐

เมษายน ๒๕๒๒)

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔
(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๗๑ (ตอนพิเศษ) วันที่ ๓๐
กันยายน ๒๕๓๔)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่
เป็นการสมควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่าง
ต่างบางประเภท อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์
ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของ
ประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒
(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๖ ตอนที่ ๓๑ก วันที่ ๒๗ เมษายน
๒๕๔๒)

มาตรา ๕ เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้
บังคับให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๑๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตาม
วรรคหนึ่งให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา ๑๕ ทวิ
วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ ซึ่งรับ
โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๕
ทวิ วรรคหนึ่ง

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาตและแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม นอกจากนั้นได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๓๓๕ (๑) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

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

มาตรา ๑๑ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

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

มาตรา ๑๒ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด และมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๑๓ ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๑๔ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๕ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๓๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัติ

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