

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๕๕๗๘



สำนักงานที่จังหวัดสงขลา  
 วันที่ ๒๖ มี.ค. ๒๕๖๘  
 วันที่ 14-06  
 เวลา.....น.

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ มีนาคม ๒๕๖๘

เรื่อง กำชับการดำเนินการเกี่ยวกับการนำห้องชุดในอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับรายงานกรณีมีการนำห้องชุดในอาคารชุดออกให้เช่าแบบรายวัน สำหรับผู้ที่ต้องการหาห้องเช่ารายวันแบบราคาประหยัด และมีทำเลตรงตามความต้องการของผู้เช่าแทนการเช่าห้องพักรายวันจากผู้ให้บริการธุรกิจโรงแรม บนสื่อโทรทัศน์และสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media)

กรมที่ดินขอเรียนว่า เพื่อเป็นการสนับสนุนมาตรการป้องกันการนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน กรณีที่ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดมีความประสงค์จะนำอาคารชุดไปประกอบธุรกิจโรงแรม สามารถที่จะดำเนินการเพื่อเลิกอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ก่อน แล้วจึงนำอาคารดังกล่าวไปประกอบกิจการโรงแรมและดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไปได้ จึงขอให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และประชาสัมพันธ์เผยแพร่ให้นิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมและประชาชนรับทราบ รายละเอียดปรากฏตาม QR Code ท้ายหนังสือฉบับนี้

เรียน จพล.

- เพื่อโปรดทราบ

- เพื่อบริการมอบหมาย

ฝ่ายอำนวยการ  ฝ่ายรังวัด

กลุ่มงานฯ  ฝ่ายควบคุมฯ

ฝ่ายทะเบียน

แจ้งทุกส่วนที่เกี่ยวข้อง กลุ่มฯ/ฝ่าย ทราบ ปฏิบัติ

.....

(นางสาวปณษา บุญศรี)

- ๖ มี.ค. ๒๕๖๘

(นางเนตรอนงค์ แก้วหมณี)

เจ้าหน้าที่งานธุรการอาวุโส

- ๖ มี.ค. ๒๕๖๘

(นางเนตรอนงค์ แก้วหมณี)

เจ้าหน้าที่งานธุรการอาวุโส

- ๖ มี.ค. ๒๕๖๘

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๓ - ๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๑

(นางเนตรอนงค์ แก้วหมณี)

เจ้าหน้าที่งานธุรการอาวุโส

- ๖ มี.ค. ๒๕๖๘

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

ทบ.

(นางสุจิตร์ สุขสว่าง)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

๖ มี.ค. ๒๕๖๘



หนังสือกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๒๓๓๐๒

ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

แบบประชาสัมพันธ์

ปัญหาการนำห้องชุด

ให้เช่ารายวัน

ด่วนที่สุด

ที่ สข ๐๐๒๐.๑/ว ๓๕๓๕

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาทุกสาขา

สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา ขอส่งสำเนาหนังสือ  
กรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๕๔๒๘ ลงวันที่ ๕  
มีนาคม ๒๕๖๘ เรื่อง กำชับการดำเนินการเกี่ยวกับการ  
การนำห้องชุดในอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรม  
มาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และพิจารณา



(นางเนตรอนงค์ แก้วมณี)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส ปฏิบัติราชการแทน

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

๑๑ มี.ค. ๒๕๖๘



ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว๒๓๓๐๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง การนำห้องชุดในอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับเรื่องหารือจากหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนในประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับการนำห้องชุดในอาคารชุดไปประกอบกิจการโรงแรมว่า การจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ตามมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ หมายความว่ารวมถึง การประกอบธุรกิจโรงแรมด้วยหรือไม่ อย่างไร กรณีที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ต่อมาเจ้าของห้องชุดได้มีการเปลี่ยนประเภทการใช้จากห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเป็นห้องชุดใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมทั้งหมดหรือบางส่วน จะขัดต่อกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรือไม่ และกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนำหลักฐานการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ระบุว่า เป็นอาคารประเภทพักอาศัยรวมสำนักงาน พาณิชยกรรม จอดรถยนต์ จะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่

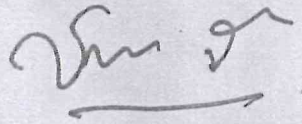
กรมที่ดินได้นำประเด็นดังกล่าวหารือคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวในการประชุม ครั้งที่ ๑๗/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๖ แล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มีหลักการสำคัญในการจัดการปัญหาด้านที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยมีการวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อให้ผู้อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ และวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีหลักการสำคัญในการแก้ไข้ปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย เจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดจึงชัดเจนว่า เป็นการคุ้มครองผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยมิใช่เพื่อการค้าหรือเพื่อการโรงแรม และเห็นว่า คำว่าการค้าตามมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่รวมถึงการประกอบธุรกิจโรงแรมตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามความเห็นสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ ๗๑๐/๒๕๕๐ ซึ่งหลักการของมาตรา ๑๗/๑ ได้กำหนดเพิ่มเรื่องของการค้าเข้ามาในลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อบริการแก่เจ้าของร่วม โดยมีเงื่อนไขให้จัดระบบทางเข้าออกไม่ให้รบกวนผู้อยู่อาศัย เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น ประกอบกับอาจมีประเด็นปัญหาสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าว ซึ่งบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่มิได้บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยโรงแรม จึงอาจมีปัญหาการตีความในภายหลังได้

ทั้งนี้...

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของทุกสำนักงานที่ดินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชยาวุธ จันทร์)  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๓ - ๔

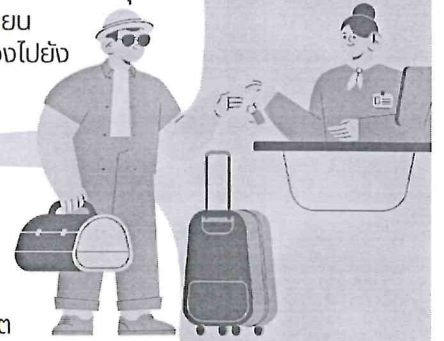
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๑

# ปัญหา “การนำห้องชุดให้เช่ารายวัน” มีความผิดหรือไม่ - อย่างไร



## 1. การนำห้องชุดให้เช่ารายวัน เกี่ยวข้องกับ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือไม่ อย่างไร

เนื่องจากเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เป็นการคุ้มครองผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อการอยู่อาศัย การใช้ห้องชุดต้องเป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตและตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด การจะประกอบกิจการโรงแรมในอาคารชุด จะต้องจดทะเบียนเลิกอาคารชุดก่อน ตามนัยมาตรา 51 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทั้งนี้ กรณีมีเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน กรมที่ดินจะให้ความร่วมมือ โดยส่งเรื่องไปยังเจ้าพนักงานโรงแรมเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป



## 2. การนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน เข้าข่ายเป็นการประกอบกิจการโรงแรมหรือไม่

การนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน อาจเข้าข่ายเป็นการประกอบกิจการโรงแรม ตามนัยมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 อันจะต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนโรงแรม (มาตรา 15) ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาทตลอดเวลา ที่ยังฝ่าฝืนอยู่ (มาตรา 59) ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานตามกฎหมายโรงแรม

## 3. อาคารชุดเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร การนำไปใช้ผิดประเภทมีความผิด

เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 การใช้อาคารชุดจึงต้องเป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต (มาตรา 32) ผู้ฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา 65) ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

## 4. นิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจในการจัดการกับบุคคล ที่นำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน หรือไม่

นิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วม การรักษาความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อย ควบคุมเจ้าของร่วมให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ อีกทั้งยังสามารถร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีกับบุคคลที่มีพฤติกรรมนำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน อันเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติโรงแรมฯ ได้

เผยแพร่เมื่อ 3 มีนาคม 2568

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน