

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ

กองนิติการ

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑.	กฎกระทรวง ลว. ๑๔ ฒ.ศ. ๕๐	กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิก การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐	๖๓๓
๒.	ส่วนที่สาม ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๒๕๖๔ ลว. ๓๐ ฒ.ศ. ๕๑	ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	๖๔๐
๓.	ส่วนที่สาม ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๓๖๔๔ ลว. ๗ ก.พ. ๕๑	พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑	๖๖๒
๔.	ส่วนที่สาม ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๓๖๖๖ ลว. ๑๒ ก.พ. ๕๑	การเผยแพร่ประชาสัมพันธ์สาระสำคัญของ พระราชบัญญัติที่แก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ (ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการ ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)	๖๖๘
๕.	ส่วนที่สาม ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๔๔๖๒ ลว. ๑๘ ก.พ. ๕๑	พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑	๖๗๒
๖.	ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๖๕๑๔ ลว. ๑๑ มี.ค. ๕๑	พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑	๖๗๕

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ

กองนิติการ

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๗.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๘๕๖๕ ลว. ๒๘ มี.ค. ๕๑	การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนอง อสังหาริมทรัพย์	๖๙๓
๘.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๑๑๖๘๑ ลว. ๒ พ.ค. ๕๑	มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน อสังหาริมทรัพย์	๗๐๐
๙.	ที่ มท ๐๕๐๕.๓ / ว ๑๔๔๙๒ ลว. ๕ มี.ย. ๕๑	การทุจริตเกี่ยวกับการเงินในสำนักงานที่ดิน	๗๐๒
๑๐.	ที่ กค ๐๔๑๐.๒ / ว ๒๑๗ ลว. ๑๖ มี.ย. ๕๑	การสอบข้อเท็จจริงความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่	๗๐๔
๑๑.	ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๓๓๘๐๗ ลว. ๒ ธ.ค. ๕๑	ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ตั้งสำนักงาน ที่ดินสาขา	๗๐๗

(สำเนา)

กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ดำเนินการได้ทั้งในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว

หมวด ๑

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร

ข้อ ๒ ในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๓ ทำกฎกระทรวงนี้ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ของแต่ละแปลง

(๓) แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค

(๔) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว

(๕) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินจัดสรรนั้น

ข้อ ๓ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้ง

วิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล แห่งท้องที่ ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดหกสิบวัน

ข้อ ๔ ให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์ รายวันซึ่งแพร่หลายในท้องที่นั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีส่วนได้เสีย ตามข้อ ๒ (๕) ทราบ

การประกาศในหนังสือพิมพ์และการแจ้งเป็นหนังสือตามวรรคหนึ่ง ให้ระบุ เหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่น คำคัดค้าน คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ทั้งนี้ การแจ้งเป็นหนังสือ ดังกล่าว ให้กระทำโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้มีส่วนได้เสีย หรือตามที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบของที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๕ ให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือตาม ข้อ ๔ ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวัน นับแต่วันยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าว ภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นเสีย

ข้อ ๖ เมื่อครบกำหนดเวลายื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง หากไม่มีการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการ พิจารณาสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีการยื่นคำคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขา เสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา วินิจฉัย

ข้อ ๗ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งคำสั่ง ตามข้อ ๕ คำสั่งของคณะกรรมการตามข้อ ๖ วรรคหนึ่ง หรือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการ ตามข้อ ๖ วรรคสอง ให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีคำสั่ง หรือคำวินิจฉัย แล้วแต่กรณี

หมวด ๒

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร

ข้อ ๘ ในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๓ ทำยกฎกระทรวงนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

- (๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
- (๒) บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- (๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จำหน่ายแล้วและยังไม่ได้จำหน่าย และเนื้อที่ของแต่ละแปลง
- (๔) แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค
- (๕) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว
- (๖) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่จัดสรรนั้น

ข้อ ๙ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่งไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอหรือว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดหกสิบวัน

ข้อ ๑๐ ให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์รายวันซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ ๘ (๖) ทราบ

การประกาศในหนังสือพิมพ์และการแจ้งเป็นหนังสือตามวรรคหนึ่ง ให้ระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ค่าชี้แจงการพ้นจากหน้าที่จัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน สิทธิการใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อเสนอเพื่อแก้ไขหรือทดแทนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรถ้าหากมี พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้าน คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ทั้งนี้ การแจ้ง

เป็นหนังสือดังกล่าว ให้กระทำโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรและผู้มีส่วนได้เสีย หรือตามที่อยู่ปรากฏในสารบบของที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๑๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือตาม ข้อ ๑๐ ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวัน นับแต่วันยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าว ภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นเสีย

ในกรณีที่มีการทำข้อตกลงเกี่ยวกับสาธารณูปโภคระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นหลักฐานการทำข้อตกลงดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาด้วย

ข้อ ๑๒ เมื่อครบกำหนดเวลายื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตาม มาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง หากไม่มีการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้เจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาสั่งยกเลิก การจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้ยื่นคำคัดค้านซึ่งไม่ใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้าน ให้คณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัย

ข้อ ๑๓ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้ง คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามข้อ ๑๑ คำสั่งของ คณะกรรมการตามข้อ ๑๒ วรรคหนึ่ง คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาตามข้อ ๑๒ วรรคสอง หรือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามข้อ ๑๒ วรรคสาม ให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบ ภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัย แล้วแต่กรณี

หมวด ๓

การดำเนินการเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่ยังไม่มีจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อคณะกรรมการสั่งหรือ วินิจฉัยให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ทุกฉบับภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัยว่า “ที่ดินแปลงนี้ ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว”

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อคณะกรรมการสั่งหรือวินิจฉัยให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มคำสั่งหรือคำวินิจฉัย ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ไม่ใช่แปลงสาธารณูปโภค ให้จัดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว”

(๒) ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคที่มีข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังใช้ประโยชน์ต่อไป ให้จัดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังมีภาระจำยอมอยู่ตามข้อตกลง”

(๓) ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคที่ไม่มีข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ต่อไป ให้จัดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วและพ้นจากภาระจำยอม”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๐

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

เลขรับที่.....

วันที่.....

.....

เจ้าหน้าที่

ผู้จัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....
 ที่ตั้ง/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
 ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
 ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
 โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....

การขอยกเลิก

การจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตข้างบนนี้
 ผู้จัดสรรที่ดินมีเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน เนื่องจาก.....

การจำหน่ายที่ดิน

- ☐ กรณีที่ได้มีการจำหน่าย
- ☐ ได้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว.....แปลง
- ☐ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์.....แปลง
- ☐ กรณีที่ไม่มีการจำหน่าย

หลักฐานและ
รายละเอียด

- ☐ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
- ☐ บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (กรณีที่มีการจำหน่าย)
- ☐ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จำหน่ายแล้วและยังไม่ได้จำหน่าย และเนื้อที่ของแต่ละแปลง
- ☐ แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงสวนสาธารณะ
- ☐ หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว
- ☐ เอกสารหลักฐานภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่จัดสรรนั้น

ผู้จัดสรรที่ดิน ขอยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินพร้อมหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔ / ว ๒๙๖๙

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่...) พ.ศ. ...

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่...) พ.ศ. ...

๒. สรุปสาระสำคัญ

ด้วยสภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่...) พ.ศ. ... ตามที่คณะกรรมการการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ... ปรับปรุงแก้ไขแล้วและขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อประกาศใช้บังคับเป็นกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ... เกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน ในการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดดังกล่าว ดังนั้น เพื่อให้การบริการประชาชน เป็นไปได้อย่างรวดเร็วและถูกต้องตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ จึงขอส่งร่างพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่...)พ.ศ. ...มาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียม ความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องไว้เป็นการล่วงหน้า และเมื่อร่างพระราช บัญญัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วจะได้แจ้งให้ทราบอีกครั้งหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองนิติการ

โทร ๐ ๒๒๒๓ ๒๔๐๒

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๑๗

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- (๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- (๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา 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 และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด

ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา ๖/๒ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีการมสิทธิในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอตระเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

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

(๘) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๙) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑)

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

(๑๑) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๘ ในการดูแลรักษา”

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

“มาตรา ๑๗/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย”

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

“มาตรา ๑๘/๑ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีและอาจถูกกระبحการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘”

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

“มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

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

“มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตริ และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตริ และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่โอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น”

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

“(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๔ ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณีเมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๔ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๔ ทวิ”

มาตรา ๑๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๔ นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๔ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๔ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวที่เกินอัตราตามมาตรา ๑๔ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๔ ทวาทศ และมาตรา ๑๔ เตรส แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๑๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๔ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสอง ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

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) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”

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

“มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

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

(๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๓ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(๒) ลาออก

(๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑

(๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙

(๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน”

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

“มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(๖) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา ๓๗ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ”

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 ผู้อนุบาล 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 องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน 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 ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการและในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

มาตรา ๓๗/๖ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด”

มาตรา ๒๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๘ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

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

“มาตรา ๓๘/๑ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งในรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา ๓๘/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา ๓๘/๓ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม”

มาตรา ๒๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๒ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย”

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

“มาตรา ๔๒/๑ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

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

(๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา ๔๒/๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

(๑) ผู้จัดการ

(๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

มาตรา ๔๒/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

มาตรา ๒๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้”

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

“มาตรา ๔๗ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

(๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

(๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

(๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล
มาตรา ๕๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า
กึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพัน
เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง
หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอก
ของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ
ตามมาตรา ๓๒ (๘)

(๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง
ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่
บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม
ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา ๕๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า
หนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน”

มาตรา ๒๘ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่มาตรา
๖๐/๑ มาตรา ๖๐/๒ และมาตรา ๖๐/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“หมวด ๖/๑

พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖๐/๑ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็น
หนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณาหรือ
ตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอตะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) आयัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะ เป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัว แก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”

มาตรา ๒๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”

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

“หมวด ๘ บทกำหนดโทษ

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

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๖ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔ เบญจ วรรคสอง มาตรา ๑๔ สัตต มาตรา ๑๔ อัฐ มาตรา ๑๔ นว มาตรา ๑๔ ทศ และมาตรา ๑๔ เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนด ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติ ในมาตรา ๑๔ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๔ วรรคสาม และมาตรา ๓๖ (๕) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

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

มาตรา ๓๐ ประธานกรรมการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๓๑ นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการ ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการ กระทำความผิดนั้น

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

มาตรา ๓๓ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

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

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

มาตรา ๓๒ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๓ ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๔ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๕ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๓๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....

.....

ถูกต้องตามมติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

(ลงชื่อ) **ศิริพงษ์ อาศนะเสน**

(นางสาวศิริพงษ์ อาศนะเสน)

ผู้อำนวยการสำนักงานการประชุม

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

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

ถูกต้องตามมติของสมานิติบัญญัติแห่งชาติ

(ลงชื่อ) **ศิริพงษ์ อาสนะเสน**

(นางสาวศิริพงษ์ อาสนะเสน)

ผู้อำนวยการสำนักงานการประชุม

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสมานิติบัญญัติแห่งชาติ

สรุปสาระสำคัญ
ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ...

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

(๑) ปรับปรุงการใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางและระบบบริหารจัดการของอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๓๒ และเพิ่มมาตรา ๑๗/๑ มาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓)

(๒) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดและการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖ และมาตรา ๒๙ และเพิ่มมาตรา ๖/๑ และมาตรา ๖/๒)

(๓) ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และกำหนดมาตรการบังคับกรณีเจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘ และเพิ่มมาตรา ๑๘/๑)

(๔) ปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวให้สอดคล้องกับการยกเลิกบทบัญญัติที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้าของห้องชุดทั้งหมด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ จัดว่ามาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ นว)

(๕) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนยิ่งขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๘ และเพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖)

(๖) ปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับทางปฏิบัติ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙ และเพิ่มมาตรา ๔๒/๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๒/๓)

(๗) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ (ยกเลิกมาตรา ๗ วรรคสอง และเพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่)

(๘) ปรับปรุงหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมให้สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๒)

(๙) ปรับปรุงและเพิ่มเติมบทกำหนดโทษ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพ (ยกเลิกมาตรา ๑๙ ทวาทศ และมาตรา ๑๙ เตรส และเพิ่มหมวด ๘ บทกำหนดโทษ)

(๑๐) ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

เหตุผล

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญ

๑. กำหนดให้พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ร่างมาตรา ๒)

๒. กำหนดหลักเกณฑ์ในการขอดจดทะเบียนอาคารชุดและการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยกำหนดให้ผู้ยื่นคำขอต้องยื่นหลักฐานและรายละเอียดที่จำเป็นเกี่ยวกับอาคารที่จะขอดจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องก่อนรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖) การโฆษณาขายห้องชุดต้องมีข้อความตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นขอดทะเบียน โดยเจ้าของโครงการต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณาไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะขายห้องชุดหมดและต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด และถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (เพิ่มมาตรา ๖/๑) สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างเจ้าของโครงการกับผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (เพิ่มมาตรา ๖/๒) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เมื่อห้องชุดปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดมาแสดงด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๙)

๓. กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในห้องชุดและทรัพย์สินกลางให้ชัดเจนในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกพื้นที่เป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๕ และเพิ่มมาตรา ๑๗/๑) และกำหนดการบริหารจัดการภายในอาคารชุดโดยการกำหนดกรอบหรือหลักเกณฑ์ที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีไว้ในกฎหมายส่วนรายละเอียดก็เปิดช่องให้แต่ละนิติบุคคลไปกำหนดกันเองตามความเหมาะสม โดยได้นำหลักเกณฑ์ในบางเรื่องที่เห็นว่ามีความจำเป็นและสามารถกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกันได้มาบัญญัติไว้ในกฎหมาย อาทิ เช่น การแต่งตั้งและถอดถอนผู้จัดการหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมการกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำบัญชีและ

รายงานประจำปีเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพิจารณาอนุมัติ และเก็บรักษาเอกสารดังกล่าวรวมทั้งข้อบังคับไว้ในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้เจ้าของร่วมสามารถตรวจสอบการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๒ และเพิ่มมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓)

๔. กำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยการกำหนดให้ใช้เนื้อที่ของห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๔) และกำหนดให้เจ้าของห้องชุดต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามส่วนของเนื้อที่ห้องชุดเป็นเกณฑ์กำหนด หากเจ้าของร่วมไม่ชำระตามกำหนดเวลาต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีและหากค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่และกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการฟ้องคดีเพื่อบังคับชำระหนี้ รวมทั้งกำหนดให้ชัดเจนว่าเจ้าของโครงการเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๘ มาตรา ๓๖ และเพิ่มมาตรา ๑๘/๑)

๕. กำหนดหลักเกณฑ์การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวโดยการกำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลถือกรรมสิทธิ์รวมกันต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุด และโดยที่บทบัญญัติที่กำหนดให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดได้ถูกยกเลิกไปตามบทเฉพาะกาลของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒ จึงปรับปรุงมาตราที่เกี่ยวข้องโดยตัดบทบัญญัติที่กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดออก (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๙ ทวิ มาตรา ๑๙ จัตวา มาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ นว)

๖. กำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดโดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้ง คุณสมบัติ และลักษณะต้องห้าม และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในกฎหมายรวมทั้งปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เหมาะสม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๖ และเพิ่มมาตรา ๓๕/๑ มาตรา ๓๕/๒ และมาตรา ๓๕/๓) และกำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ในการแต่งตั้ง คุณสมบัติ และลักษณะต้องห้ามการพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้ชัดเจนในกฎหมายแทนการกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓๗ มาตรา ๓๘ และเพิ่มมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ มาตรา ๓๗/๔ มาตรา ๓๗/๕ และมาตรา ๓๗/๖)

๗. กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

(ก) ผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

การประชุมใหญ่สามัญประจำปีกำหนดประชุมใหญ่สามัญประจำปีกำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่เรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อพิจารณาข้อบังคับและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของโครงการได้นำไปจดทะเบียนไว้ รวมทั้งดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนการประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งต่อ ๆ ไปกำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดให้มีขึ้นปีละหนึ่งครั้งเพื่อพิจารณาอนุมัติงบดุลรายงานประจำปี และแต่งตั้งผู้สอบบัญชี (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๒ และเพิ่มมาตรา ๔๒/๑)

การประชุมใหญ่วิสามัญกำหนดให้ผู้จัดการ คณะกรรมการ หรือเจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดมีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญได้ในกรณีมีเหตุจำเป็น (เพิ่มมาตรา ๔๒/๒)

(ข) การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กำหนดให้การเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม (เพิ่มมาตรา ๔๒/๓)

(ค) องค์ประชุม

กำหนดให้การประชุมใหญ่ต้องมีเจ้าของร่วมมาประชุมไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และหากจำนวนเจ้าของร่วมที่มาประชุมไม่ครบองค์ประชุมก็ให้สามารถเรียกประชุมใหญ่ได้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนและการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓)

(ง) มติในการประชุม

มติที่ใช้ในการประชุมใหญ่ในกรณีทั่วไปกำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา ๔๔) เว้นแต่กรณีที่เป็นการลงมติในเรื่องที่สำคัญและมีผลกระทบต่อเจ้าของร่วมทั้งหมด อาทิเช่น การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลาง การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง หรือต่อเติมห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือต่อเติมห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น ได้กำหนดให้มัดติดังกล่าว

ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ส่วนการลงมติในเรื่องที่สำคัญน้อยลงมา เช่น การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการได้กำหนด ให้มติดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของ เจ้าของร่วมทั้งหมด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๘ และมาตรา ๔๙)

๘. กำหนดอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีอำนาจเข้าไปในอาคารชุด เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด (เพิ่มหมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่)

๙. กำหนดหลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยกำหนดให้นำ บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินหมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม(แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๒)

๑๐. เพิ่มบทกำหนดโทษ สำหรับผู้ที่ฝ่าฝืนหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดและ โดยที่หลักเกณฑ์ที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดขึ้นมีวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมสามารถอยู่ร่วมกัน โดยปกติสุข การกำหนดโทษจึงใช้โทษปรับทางอาญา เว้นแต่บทกำหนดโทษกรณีที่บุคคลใด ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด แทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว และการขัดขวางการปฏิบัติ หน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ (เพิ่มหมวด ๘ บทกำหนดโทษ)

๑๑. ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (ร่างมาตรา ๓๕)

๑๒. กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัติ (ร่างมาตรา ๓๖)

กองนิติการ กรมที่ดิน

มกราคม ๒๕๕๑

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔ /ว ๓๖๔๙

ถึง สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด

ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔ /ว ๓๓๕๖๗ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ส่งร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ... (ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องไว้เป็นการล่วงหน้าและเมื่อร่างพระราชบัญญัติฯ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและใช้บังคับเป็นกฎหมายแล้ว จะได้แจ้งให้ทราบอีกครั้งหนึ่ง นั้น

กรมที่ดินขอส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๒๙ ก วันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ แล้ว มาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติต่อไป

กรมที่ดิน

๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

กองนิติการ

โทร ๐ ๒๒๒๓ ๒๔๐๒

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๑๗

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑)
พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๑
เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่มาตรา ๓ มาตรา ๖ และมาตรา ๗ ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๙/๑ ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ เสียค่าตอบแทนเป็นรายปีให้แก่เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ยกเว้นองค์การบริหารส่วนจังหวัด ทั้งนี้ ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัดแบ่งค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ให้แก่องค์การบริหารส่วนจังหวัดในอัตราร้อยละสี่สิบของค่าตอบแทนที่ได้รับภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ เพื่อเป็นรายได้ขององค์การบริหารส่วนจังหวัด และให้ค่าตอบแทนส่วนที่เหลือตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ดินที่ได้รับอนุญาตตั้งอยู่ ในกรณีที่ที่ดินดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ให้ค่าตอบแทนที่ได้รับตามวรรคหนึ่ง ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นทั้งหมด”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕๖ ภายใต้บังคับมาตรา ๕๖/๑ แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“มาตรา ๕๖/๑ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าเป็น ที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐที่มีระวางแผนที่รูปถ่าย ทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกให้ได้ต่อเมื่อตรวจสอบ กับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุด เท่าที่ทางราชการมีอยู่แล้วว่าเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ได้ หรือตรวจสอบด้วยวิธีอื่น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่อธิบดีกำหนด”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือ จัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตาม วรรคหนึ่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือ รับรองการทำประโยชน์เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จัดแจ้ง รายการทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้นำคำสั่งให้ทำการสอบสวนในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๗ ให้ผู้รับอนุญาตตามมาตรา ๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ จนกว่าการอนุญาตจะสิ้นสุดลง

มาตรา ๘ ให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน และยังมีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานการแจ้งการครอบครอง

ที่ดินนั้นมายื่นคำขอเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

เมื่อได้รับคำขอและหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เมื่อพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หากมีผู้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาขอยื่นออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ในการพิจารณาของศาลตามวรรคสาม ให้ศาลแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และให้กรมที่ดินตรวจสอบกับระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่ทำขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ พร้อมทั้งทำความเห็นเสนอต่อศาลว่า ผู้นั้นได้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาของศาล ความเห็นดังกล่าวให้เสนอต่อศาลภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากศาลเว้นแต่ศาลจะขยายระยะเวลาเป็นอย่างอื่น

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ครอบครองที่ดินตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

มาตรา ๙ ให้อธิบดีกรมที่ดินทำการสำรวจ ตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินและตำแหน่งที่ดินตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินที่มีอยู่จริงกับทะเบียนการครอบครองที่ดินระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศหรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ว่าที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้น ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้วหรือไม่ให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากพบว่าที่ดินแปลงใดได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปแล้ว ให้จำหน่ายหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินนั้นเสีย

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ : - เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติที่ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดกำหนดและจัดเก็บค่าตอบแทนตามมาตรา ๙ ทวิ บทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันกับสมควรแก้ไขเพิ่มเติมให้เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ ตั้งอยู่ มีอำนาจกำหนดและจัดเก็บค่าตอบแทนดังกล่าว เพื่อเป็นการกระจายรายได้ไปสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นแหล่งรายได้นั้น รวมทั้งปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น โดยให้มีมาตรการเร่งรัดผู้มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินมาดำเนินการเพื่อขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตลอดจนแก้ไขเพิ่มเติมให้อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๖๑ เพื่อให้การดำเนินการในกรณีดังกล่าวเป็นไปด้วยความรวดเร็ว และสอดคล้องกับหลักการปฏิรูประบบราชการที่มุ่งเน้นให้มีการกระจายภารกิจและกระจายอำนาจการตัดสินใจ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๓๙๖๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง การเผยแพร่ประชาสัมพันธ์สาระสำคัญของพระราชบัญญัติที่แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ (ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์)

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๓๖๔๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

ตามที่ได้แจ้งว่าพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ (ปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์) ได้ประกาศใช้บังคับเป็นกฎหมายแล้ว โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๒๙ ก เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าตามมาตรา ๘ ของพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (๑ ธันวาคม ๒๔๙๓) โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และยังมีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นำหลักฐาน ส.ค. ๑ มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ภายในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้อีกเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ดังนั้น เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์หลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ประชาชนได้รับทราบ กรมที่ดินได้จัดทำประกาศกรมที่ดินปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และขอให้ท่านเร่งดำเนินการปิดประกาศพร้อมทั้งชี้แจงทำความเข้าใจหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๘

ให้ประชาชนทราบอย่างทั่วถึงโดยเร็ว เพื่อจะได้นำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)
มายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสองปี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ**
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๒๓ ๒๔๐๒

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๑๗

(สำเนา)

ประกาศกรมที่ดิน
เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
โดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)

ด้วยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๘ บัญญัติให้ผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (๑ ธันวาคม ๒๕๔๗) โดยมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) และยังมีได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นำหลักฐานส.ค. ๑ มายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ภายใน วันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓) หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อน วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ดังนั้น เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์และทำความเข้าใจในหลักเกณฑ์การขอ ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการ ครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ตามมาตรา ๘ ดังกล่าว จึงขอแจ้งหลักเกณฑ์ตามบทบัญญัติ มาตรา ๘ ให้ทราบ ดังนี้

๑. นับแต่วันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินฉบับนี้ใช้ บังคับคือวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ จนครบกำหนดเวลาสองปี คือวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินและมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) อยู่แล้วสามารถนำหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ดังกล่าว มายื่นคำขอ ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ โดยไม่ต้องนำ คำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วย กฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

๒. เมื่อพ้นกำหนดสองปีในวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เป็นต้นไป ผู้ที่มายื่น คำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการ ครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องนำคำพิพากษาหรือคำสั่ง ถึงที่สุดว่าเป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อน วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

จึงประกาศมาเพื่อทราบโดยทั่วกัน

สั่ง ณ วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) **ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ**
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว. ๔๔๖๒

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

เรียน

ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สำเนาพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒)

พ.ศ. ๒๕๕๑

ด้วยกระทรวงมหาดไทยโดยกรมที่ดินได้เสนอร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่...)พ.ศ. ... เพื่อยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดิน ซึ่งสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ได้ลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว

บัดนี้ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้นำพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๓๓ ก วันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ เป็นพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว รายละเอียดปรากฏตามสำเนาพระราชบัญญัติฯ ที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชัย ชัยชนะ

(ชัย ชัยชนะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๒๓ ๒๔๐๒

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๑๗

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒)
พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑
เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการ
โปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพ
ของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำ
และยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “การค้าที่ดิน” ในมาตรา ๑ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้
ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๔ ในกรณีที่ดินบุคคลตามมาตรา ๔๓ หรือมาตรา ๔๔ จะได้มา
หรือต้องจำหน่ายไปซึ่งสิทธิในที่ดิน ให้นำบทบัญญัติในหมวด ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม
และให้นิติบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่และความรับผิดชอบเดียวกับที่กำหนดไว้สำหรับคนต่างด้าว
และบุคคลทั่วไป”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกหมวด ๑๐ การค้าที่ดิน มาตรา ๑๐๑ และมาตรา ๑๐๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๑๑ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๖ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิก (๕) ของมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๘ ให้ยกเลิก ๙. แห่งบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ ; - เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นบทบัญญัติที่มีเจตนารมณ์เพื่อยกเว้นการจำกัดจำนวนการถือครองที่ดินและป้องกันการหลีกเลี่ยงการกำหนดสิทธิในที่ดิน และโดยที่บทบัญญัติในเรื่องการจำกัดจำนวนการถือครองที่ดินนั้นได้ถูกยกเลิกโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๐๒ แต่บทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินซึ่งเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกันยังไม่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกัน ประกอบกับการค้าที่ดินได้มีกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินควบคุมอยู่แล้ว สมควรยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๖๕๑๔

ถึง สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด

ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๙๖๙ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๑ ส่งร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ... มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องไว้เป็นการล่วงหน้าและเมื่อร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วจะได้แจ้งให้ทราบอีกครั้งหนึ่ง นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่าร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๔๔ ก วันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑ เป็นพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว และจะมีผลใช้บังคับในวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

กรมที่ดิน

๑๑ มีนาคม ๒๕๕๑

กองนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๒๓ ๒๔๐๒

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๑๓

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

อาคารชุด (ฉบับที่ ๔)

พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑

เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

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

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

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

“การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

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

“มาตรา ๖/๑ ในกรณีที่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔ ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา ๖/๒ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

มาตรา ๘ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๘) (๙) (๑๐) และ (๑๑) ของมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

“(๘) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๙) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑)

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

(๑๑) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๘ ในการดูแลรักษา”

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

“มาตรา ๑๗/๑ ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๘ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง

ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 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 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการสวนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘”

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

“มาตรา ๑๙ ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

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

“มาตรา ๑๙ จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่โอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น”

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

“(๑) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุด โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ”

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

“มาตรา ๑๕ นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูก ถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึง การเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้า การมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่าย ห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

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

มาตรา ๑๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๙ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงาน เจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจาก ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคล อาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสอง ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด”

มาตรา ๑๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๒ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓
- (๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
- (๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (๕) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๖) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่
ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน
สามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อ
กฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น”

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

“มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มี
ลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงาน
ของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษ
สำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความ
ประพฤติดีเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๓ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(๒) ลาออก

(๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑

(๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออก ตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 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 ให้ผู้จัดการมีอำนาจริเริ่มของตนเอง สั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้ เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า สิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(๖) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือ

มติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

มาตรา ๓๗ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการ ไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจาก ตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้ว ยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ใน ตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวาระสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับ แต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกิน สองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ”

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 บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๗/๒ บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือ ถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่อง ในศีลธรรมอันดี

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงาน ของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๓๗/๓ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(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 การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

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 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

มาตรา ๓๘/๒ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา ๓๘/๓ ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม”

มาตรา ๒๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๒ ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย”

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

“มาตรา ๔๒/๑ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการดังต่อไปนี้

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

(๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา ๔๒/๒ ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่
วิสามัญเมื่อใดก็ได้

(๑) ผู้จัดการ

(๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด
ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการ
จัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มี
การประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มี
การประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

มาตรา ๔๒/๓ การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่
วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียด
ตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม”

มาตรา ๒๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน
ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง
ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้ง
หลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้”

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

“มาตรา ๔๗ เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตน
ได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่ง
เกินสามห้องชุดมิได้

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

(๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

(๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

(๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของ
นิติบุคคลอาคารชุด

(๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

มาตรา ๔๘ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า
กึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพัน
เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง
หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของ
อาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สิน
ส่วนกลาง

(๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา
๓๒ (๘)

(๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ใน
วรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติ
เกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียง
ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา ๔๙ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า
หนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน”

มาตรา ๒๘ 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
อำนาจดังต่อไปนี้

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจง
เป็นหนังสือหรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณา
หรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอยึดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดิน อาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) आयัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการ ตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะ เป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง อำนาจความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๖๐/๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัว แก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๖๐/๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา”

มาตรา ๒๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๒ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม”

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

“หมวด ๘ บทกำหนดโทษ

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

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๖ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวผู้ใด ไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสอง มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฐ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ ภายในเวลาที่กำหนดต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละ ห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๗ บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกินสองปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๘ ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๙ วรรคสาม และมาตรา ๓๖ (๕) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

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

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

มาตรา ๗๑ นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้อง รับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำ ความผิดนั้น

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

มาตรา ๗๓ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ขัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

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

จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

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

มาตรา ๓๒ มิให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๗/๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่อาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและมีห้องชุดที่ใช้เพื่อการประกอบการค้าอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๓ ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๔ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๕ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๓๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐	บาท
(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐	บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	๕,๐๐๐	บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ	ฉบับละ	๑,๐๐๐	บาท
(๕) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	๑,๐๐๐	บาท
(๖) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ	๑,๐๐๐	บาท
(๗) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม			
(ก) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์			
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์		๒๐๐	บาท
(๘) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด			
(ก) ค่าคำขอ		๕๐	บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือ สำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่ เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ	๕๐	บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ	๕๐	บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐	บาท
(จ) 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 :- เหตุผลการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๘๕๖๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
 ๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีสนับสนุนการซื้อขายห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
 ๓. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีสนับสนุนการซื้อขายห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง

อสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ
และเป็นการสนับสนุนให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะทำให้การประกอบ
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวเร็วขึ้น รายละเอียดปรากฏตามประกาศกระทรวงมหาดไทย
ที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิกขณะ

(ชันธชัย วิกขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๒๓ ๒๔๐๒

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๑๗

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศและเป็นการสนับสนุนให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะทำให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวเร็วขึ้น

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นที่ดิน อาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินตามกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย และ

(๒) เป็นอาคารประเภทดังต่อไปนี้

(ก) บ้านเดี่ยว

(ข) บ้านแฝด

(ค) บ้านแถว

(ง) อาคารพาณิชย์

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับมีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

ร้อยตำรวจเอก เฉลิม อยู่บำรุง

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนให้ครอบคลุมถึงอาคารสำนักงานที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศและเป็นการสนับสนุนให้มีการซื้อขายอาคารสำนักงาน ซึ่งจะทำให้การประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานฟื้นตัวเร็วขึ้น

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน โดยอาคารสำนักงานต้องเป็นอาคารหรืออาคารพร้อมที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับมีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

ร้อยตำรวจเอก เฉลิม อยู่บำรุง

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีสนับสนุนการซื้อขายห้องชุด
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ลดการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด ทั้งนี้
เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศและเป็นการสนับสนุนให้มีการซื้อขายห้องชุด
ให้มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะทำให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวเร็วขึ้น

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวง
มหาดไทยจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด
ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีสนับสนุนการซื้อขายห้องชุด ดังต่อไปนี้

(๑) การโอนกรรมสิทธิ์และการจำนองห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่ง
จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์และการจำนองห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียน
นิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับมีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันถัดจากวันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

ร้อยตำรวจเอก เฉลิม อยู่บำรุง

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการลดอัตราภาษี (ฉบับที่ ๔๗๒)
พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑
เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการ
โปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์
เป็นทางค้าหรือหากำไร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๘๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๔๖ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยว
กับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และ
มาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจ
ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้
ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความ
ในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราภาษี (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔๑/๖ (๓) แห่งประมวล
รัษฎากรและคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จตุหนึ่งสำหรับรายรับก่อนหักรายจ่ายใด ๆ
จากกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๔๑/๕ (๖) แห่งประมวล
รัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำ
ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

สมัค สุนทรเวช

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ : - เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกานี้ คือ เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายในการกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ สมควรลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง สำหรับรายรับก่อนหักรายจ่ายใด ๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้มีผลใช้บังคับ เพื่อบรรเทาภาระภาษีให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์อันจะทำให้ธุรกิจดังกล่าวสามารถขยายตัวต่อไป รวมทั้งเป็นการสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๑๖๘๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง

มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์

เรียน

ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศและเป็นการสนับสนุนให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตนเองมากขึ้น รายละเอียดปรากฏตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วราวุธ วรรณรัตน์

(นายวราวุธ วรรณรัตน์)

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๒๓ ๒๔๐๒

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๑๗

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศและเป็นการสนับสนุนให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าว พร้อมที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งไร่และมีใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) ร้อยตำรวจเอก เฉลิม อยู่บำรุง

(เฉลิม อยู่บำรุง)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๕ ตอนพิเศษ ๗๙ ง วันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๐๕.๓/ ว ๑๔๔๙๒

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง การทุจริตเกี่ยวกับการเงินในสำนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า เกิดการทุจริตเกี่ยวกับการเงินในสำนักงานที่ดินหลายแห่ง และมีแนวโน้มจะเพิ่มมากขึ้น โดยยอดเงินที่เสียหายแต่ละแห่งเป็นจำนวนมากสร้างความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่กรมที่ดิน จากรายงานผลการตรวจสอบของหน่วยตรวจสอบภายในพบว่า เจ้าหน้าที่ได้กระทำการทุจริตเกี่ยวกับการเงินในหลายรูปแบบและกระทำต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน เช่น ออกใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากรฉบับติดต้นขั้ว โดยแสดงจำนวนเงินต่ำกว่าใบเสร็จรับเงินฉบับสำนักงานที่ดิน (ฉบับติดสารบบ) รายงานยอดเงินตามใบสั่งเงินค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายและภาษีอากรประจำวันไม่ตรงกับยอดเงินรวมตามสำเนาใบสั่งฉบับติดต้นขั้วจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยไม่ออกใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมเป็นหลักฐานการรับเงิน นำเงินรายได้ซึ่งเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่งคลังจังหวัดต่ำกว่าจำนวนเงินที่จัดเก็บตามใบเสร็จรับเงิน ฯลฯ เป็นต้น โดยสาเหตุที่ทำให้เกิดการทุจริตเกี่ยวกับการเงินเกิดจากพฤติกรรมเฉพาะตัวของเจ้าหน้าที่ผู้ทุจริตและผู้บริหารของสำนักงานที่ดินนั้น ๆ ไม่ใส่ใจดูแลการปฏิบัติงานด้านการเงินและบัญชีของเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามระเบียบแบบแผนที่ดินที่กำหนดไว้จึงเป็นช่องทางให้เจ้าหน้าที่กระทำการทุจริตได้โดยง่าย

ฉะนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดการทุจริตเกี่ยวกับการเงินขึ้นอีก จึงขอให้กำชับผู้บริหารในสำนักงานที่ดิน ได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ สอดส่อง ดูแลและควบคุมเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ปฏิบัติงานเกี่ยวข้องกับการเงินให้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตโปร่งใสเป็นไปตามระเบียบที่ดินที่ได้ออกไว้อย่างเคร่งครัด หากยังปรากฏว่ามีการทุจริตเกี่ยวกับการเงินในสำนักงานที่ดินแห่งใดอีก กรมที่ดินจะดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและอาญากับผู้กระทำความผิด และดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด รวมทั้งพิจารณาด้านความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ กับผู้ที่เกี่ยวข้องทุกคนด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกำชับให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บุญเขต คิตเห็น**

(นายบุญเขต คิตเห็น)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๒๓ ๒๔๐๒

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๑๗

(สำเนา)

ที่ กค ๐๔๑๐.๒/ ว ๒๑๗

กรมบัญชีกลาง

ถนนพระราม ๖ กทม. ๑๐๕๐๐

๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง การสอบข้อเท็จจริงความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่
เรียน อธิบดีกรมที่ดิน
อ้างถึง ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยหลักเกณฑ์การปฏิบัติเกี่ยวกับความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙

ด้วยปรากฏว่าในการพิจารณาความรับผิดชอบทางละเมิดเจ้าหน้าที่ของรัฐ ได้มีหน่วยงานของรัฐหลายแห่งที่ยังดำเนินการกระบวนการพิจารณาความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ไม่ถูกต้องและสอดคล้องตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นเหตุให้การพิจารณาทางปกครองที่ได้ดำเนินการมาไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นเหตุให้ต้องถูกเพิกถอนในภายหลัง โดยที่ปัญหาความไม่ชอบด้วยกฎหมายส่วนใหญ่มักจะเกิดจากหน่วยงานของรัฐมิได้มีการดำเนินการกระบวนการพิจารณาทางปกครองให้เป็นไปตามรูปแบบและขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ เริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบข้อเท็จจริงความรับผิดชอบทางละเมิดที่มีการแต่งตั้งให้เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียในเรื่องที่จะพิจารณามีส่วนร่วมเป็นกรรมการหรือเป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นในเรื่องนั้น หรือการมิได้ให้คู่กรณีหรือเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องกับความเสียหายมีโอกาสที่จะได้รับทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและได้โต้แย้งแสดงหลักฐานของตน ทำให้กระบวนการพิจารณาทางปกครองที่ดำเนินการมานั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นเหตุให้หน่วยงานของรัฐต้องกลับมาดำเนินการแก้ไขกระบวนการพิจารณาความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ใหม่ นอกจากนี้ยังมีกรณีที่ได้มีการเร่งรัดการสอบสวนให้เสร็จสิ้นไปโดยเร็ว เป็นเหตุให้การวินิจฉัยสั่งการความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยลำช้าขาดประสิทธิภาพ และในบางครั้งหน่วยงานของรัฐมีอาจวินิจฉัยสั่งการความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ได้ทันภายในอายุความ ทำให้หน่วยงานของรัฐเสียสิทธิและหมดสิทธิที่จะเรียกให้เจ้าหน้าที่ผู้ต้องรับผิดชอบชดเชยค่าสินไหมทดแทน และเป็นเหตุให้หน่วยงานของรัฐนั้นได้รับความเสียหายซึ่งกรณีดังกล่าวจะต้องมีผู้รับผิดชอบและต้องมีการสอบสวนหาตัวผู้ต้องรับผิดชอบเพิ่มขึ้นมาอีก ซึ่งทำให้เกิดความซ้ำซ้อน สูญเสียเวลาและโอกาสที่หน่วยงานของรัฐจะทำประโยชน์อื่นได้อย่างเต็มที่โดยไม่จำเป็น

กรมบัญชีกลางโดยได้รับมอบหมายจากกระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นว่าการพิจารณาความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ เจ้าหน้าที่ของรัฐและการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ทางราชการ จึงเป็นงานที่มีความสำคัญ ทั้งต่อตัวเจ้าหน้าที่ของรัฐและประโยชน์ของทางราชการ จึงสมควรจะได้มีการชักชวน ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติการพิจารณาทางปกครองตามกฎหมาย และระเบียบว่าด้วยความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ในเรื่องที่เป็นปัญหาและเกิดความ ผิดพลาดบ่อยครั้ง ดังนี้

๑. การแต่งตั้งคณะกรรมการสอบข้อเท็จจริงความรับผิดทางละเมิด ในกรณี การแต่งตั้งคณะกรรมการ หากหัวหน้าหน่วยงานของรัฐผู้แต่งตั้งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือเกี่ยวข้องกับการพิจารณาความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ ในเรื่องนั้นย่อมขัดต่อ บทบัญญัติมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ สมควรที่จะได้รายงานและเสนอเรื่องให้ผู้บังคับบัญชาหรือผู้กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่สูงขึ้น ไป ๑ ระดับ เพื่อเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตามข้อ ๑๒ แห่งระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยหลักเกณฑ์การปฏิบัติเกี่ยวกับความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผลการพิจารณาความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ในเรื่องนั้น ต้องเสียไป

๒. การทำหน้าที่ของกรรมการผู้ได้รับแต่งตั้ง หากกรรมการท่านใดเป็นผู้มี ส่วนได้เสียหรือเกี่ยวข้องับเรื่องที่ตนทำหน้าที่พิจารณาทางปกครองในเรื่องแล้ว กรรมการ ผู้นั้นจะต้องหยุดการพิจารณาทางปกครองไว้ก่อนและแจ้งให้คณะกรรมการสอบข้อเท็จจริง ความรับผิดทางละเมิดทราบ เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการให้เป็นไปตามขั้นตอนของกฎหมาย ซึ่งได้บัญญัติไว้ตามนัยมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ทั้งนี้ เพื่อให้การพิจารณาความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ เป็นไปด้วยความโปร่งใสเป็นธรรมและไม่ต้องถูกคัดค้านในภายหลัง

๓. การกำหนดระยะเวลาในการสอบสวน หัวหน้าหน่วยงานของรัฐหรือ ผู้แต่งตั้งและคณะกรรมการสอบข้อเท็จจริงความรับผิดทางละเมิดสมควรจะยึดถือและ ปฏิบัติตามคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการสอบข้อเท็จจริงความรับผิดทางละเมิดที่ได้กำหนด ระยะเวลาแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด หากจะมีความจำเป็นต้อง ขยายเวลาแล้วเสร็จออกไปควรขยายเวลาแต่เฉพาะกรณีมีความจำเป็นและไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ โดยให้ถือกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จนั้นเป็นมาตรการเร่งรัดของการพิจารณาความรับผิด ทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ เพื่อความเป็นธรรมแก่เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและป้องกัน มิให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการเนื่องจากเหตุขาดอายุความ

๔. การสอบสวนเจ้าหน้าที่หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกระทำละเมิด ก่อนดำเนินการสอบสวน คณะกรรมการสอบข้อเท็จจริงความรับผิดชอบทางละเมิดควรแจ้งข้อเท็จจริงเรื่องที่จะทำการสอบสวนให้เจ้าหน้าที่หรือผู้เกี่ยวข้องทราบ และให้บุคคลดังกล่าวได้มีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของตนอย่างเพียงพอและเป็นธรรมตามนัยข้อ ๑๕ แห่งระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยหลักเกณฑ์การปฏิบัติเกี่ยวกับความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๙ ทั้งนี้ เพื่อให้การพิจารณาทางปกครองเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่มีความเป็นกลางและเป็นธรรม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **มนัส แจ่มเวหา**
(นายมนัส แจ่มเวหา)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมบัญชีกลาง

สำนักความรับผิดทางแพ่ง
กลุ่มพัฒนาและบริหารงานละเมิดและแพ่ง
โทร. ๐ ๒๒๗๑ ๑๙๙๙

(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๓/ว ๑๗๑๓๘ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑)

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๓๓๘๐๗

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

กรมที่ดินขอส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดิน
สาขาในกรุงเทพมหานคร จังหวัดกาญจนบุรี จังหวัดชลบุรี จังหวัดนราธิวาส จังหวัด
ประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดพังงา จังหวัดภูเก็ต จังหวัดระยอง จังหวัดร้อยเอ็ด
จังหวัดลพบุรี จังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดอุดรธานี ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา
ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม ๑๒๕ ตอนพิเศษ ๑๘๔ ง ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๑ มาเพื่อ
โปรดทราบ

กรมที่ดิน

๒ ธันวาคม ๒๕๕๑

กองนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๒๓ ๒๔๐๒

โทรสาร. ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๑๗

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในกรุงเทพมหานคร

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๒ เปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาเสียใหม่ ให้สอดคล้องกับการแบ่งพื้นที่เขตและการจัดตั้งเขตใหม่ในกรุงเทพมหานคร นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาในกรุงเทพมหานคร เพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เสียใหม่ เพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้ตั้งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาขึ้น และเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ให้มีเขตดำเนินการ ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร มีเขตดำเนินการในท้องที่เขตจตุจักร
๒. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง มีเขตดำเนินการในท้องที่เขตห้วยขวาง เขตพญาไท เขตราชเทวี และเขตดินแดง

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดกาญจนบุรี

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดกาญจนบุรี
ครั้งหลังสุดลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๕ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี
สาขাপ่อพลอย นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัด
กาญจนบุรีเพิ่มเติม เพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้
ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาขึ้น ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี สาขาท่าม่วง มีเขตดำเนินการในท้องที่
อำเภอท่าม่วง
๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี สาขาทองผาภูมิ มีเขตดำเนินการในท้องที่
อำเภอทองผาภูมิ และอำเภอสังขละบุรี

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดชลบุรี

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดชลบุรี ครั้งหลังสุดลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๕ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาพนัสนิคม และสาขาสัตหีบ และเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดชลบุรี เพิ่มเติมเพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบ้านบึง มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอบ้านบึง และอำเภอหนองใหญ่

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดนราธิวาส

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดนราธิวาส ครั้งหลังสุดลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๖ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดนราธิวาส สาขาตากใบ และสาขารือเสาะ นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดนราธิวาสเพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดนราธิวาส สาขาสุไหงปาตี เสียใหม่ เพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาขึ้น และเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดนราธิวาส สาขาสุไหงปาตี ให้มีเขตดำเนินการ ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดนราธิวาส สาขาสุไหงโก - ลก มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอสุไหงโก - ลก

๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดนราธิวาส สาขาสุไหงปาตี มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอสุไหงปาตี อำเภอแว้ง และอำเภอสุคีริน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ครั้งหลังสุด ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๕ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
สาขาบางสะพาน นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัด
ประจวบคีรีขันธ์เพิ่มเติม และเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน เสียใหม่ เพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้
ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาขึ้น และเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน ให้มีเขตดำเนินการ ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี มีเขตดำเนินการ
ในท้องที่อำเภอปราณบุรี และอำเภอสามร้อยยอด

๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน มีเขตดำเนินการในท้อง
ที่อำเภอหัวหิน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดเพชรบุรี

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดเพชรบุรี
ครั้งหลังสุดลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๔ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี
สาขาท่ายาง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัด
เพชรบุรี เพิ่มเติมเพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติ
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้
ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาเขาย้อย มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอเขาย้อย
และอำเภอหนองหญ้าปล้อง

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดพังงา

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดพังงา
ครั้งหลังสุดลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๕ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา
สาขาท้ายเหมือง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดพังงา
เพิ่มเติมเพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การทำธุระอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติ
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้
ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาตะกั่วทุ่ง มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอตะกั่วทุ่ง

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดภูเก็ต

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗
ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัด
ภูเก็ตเพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติ
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้
ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต สาขาถลาง มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอถลาง

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดระยอง

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดระยอง ครั้งหลังสุดลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๕ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาแกลง และสาขาบ้านค่าย นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดระยอง เพิ่มเติมและเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาบ้านค่าย เสียใหม่ เพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาขึ้น และเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาบ้านค่ายให้มีเขตดำเนินการ ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาบ้านฉาง มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอบ้านฉาง
๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาปลวกแดง มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอปลวกแดง
๓. สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาบ้านค่าย มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอบ้านค่าย

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดร้อยเอ็ด

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดร้อยเอ็ด ครั้งหลังสุดลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๖ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด สาขาเกษตรวิสัย สาขาโพนทอง สาขาอาจสามารถ และเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด สาขาสุวรรณภูมิ นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดร้อยเอ็ด เพิ่มเติมเพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้ตั้งสำนักงานที่ดิน จังหวัดร้อยเอ็ด สาขาธวัชบุรี มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอธวัชบุรี อำเภอทุ่งเขาหลวง และอำเภอเชียงขวัญ

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดลพบุรี

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดลพบุรี ครั้งหลังสุดลงวันที่ ๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๘ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี สาขาบ้านหมี่ นั้น กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดลพบุรี เพิ่มเติมเพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี สาขาพัฒนานิคม มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอพัฒนานิคม

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดสุราษฎร์ธานี ครั้งหลังสุดลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๕ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขากาญจนดิษฐ์ นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดสุราษฎร์ธานี เพิ่มเติม เพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาพุนพิน มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภอพุนพิน

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดอุดรธานี

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดอุดรธานี ครั้งหลังสุดลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สาขาบ้านผือ สาขาเพ็ญ และเปลี่ยนแปลงเขตท้องที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดิน จังหวัดอุดรธานี สาขาบ้านดุง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเห็นสมควรจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาในจังหวัดอุดรธานี เพิ่มเติมเพื่อดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การทำธุรกรรมอื่น ๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงให้ ตั้งสำนักงานที่ดิน จังหวัดอุดรธานี สาขาอุดจักษ์ มีเขตดำเนินการในท้องที่อำเภออุดจักษ์

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑

พลตำรวจเอก โกวิท วัฒนะ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย