



คู่มือ

เกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด



ที่ระลึกเกษียณอายุราชการ

นายสุวิชัย สีนบัวเกิด

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

คู่มือเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด

ที่ระลึกเกษียณอายุราชการ

นายสุวิชัย สีนั่งเกิด

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน



สารจากใจ

วันแรกที่เริ่มทำงานใหม่ หลายคนอาจจะกังวลเพราะตนเองยังไม่มีประสบการณ์ แต่อย่าเพิ่งกังวลใจไป แม้ว่าบางตำแหน่งอาจไม่ตรงกับที่เรียนมา หรือยังเป็นตำแหน่งที่ไม่ตรงใจนัก แต่ให้ระลึกไว้เพียงว่าเมื่อได้เข้ามาทำงานแล้ว หากได้รับมอบหมายให้ทำงานชิ้นใดก็ตาม ให้รับมาทำด้วยความตั้งใจแม้งานชิ้นนั้นคุณจะไม่อยากทำ หรือเป็นงานที่ไม่สำคัญในสายตาคคุณก็ตาม เพราะท้ายสุดเมื่อคุณเติบโตขึ้นสู่ตำแหน่งใหญ่ก็ต้องเรียนรู้ที่จะทำทุกอย่างให้ได้เช่นกัน เมื่อวันเวลาผ่านไป ทักษะและความสามารถของแต่ละคนจะปรากฏแก่องค์กรนั่นเอง

นายสุวิชัย สันบัวเกิด

นายสุวิชัย สิบบังเกิด

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



วัน เดือน ปี เกิด

๓๐ ธันวาคม ๒๕๐๖

การศึกษา

ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง

ช่างสำรวจวิทยาลัยเทคโนโลยีและอาชีวศึกษา
วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพฯ (พ.ศ. ๒๕๒๕)

ระดับปริญญาตรี

ศิลปศาสตรบัณฑิต (การจัดการทั่วไป)
มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย (พ.ศ. ๒๕๔๔)

นิติศาสตรบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (พ.ศ. ๒๕๕๐)

ระดับปริญญาโท

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยรามคำแหง (พ.ศ. ๒๕๕๖)

การอบรม

- หลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง รุ่นที่ ๑๗
พ.ศ. ๒๕๔๔
- หลักสูตรนักปกครองระดับสูง รุ่นที่ ๗๕
พ.ศ. ๒๕๖๒

เครื่องราชอิสริยาภรณ์ไทย

- เครื่องราชอิสริยาภรณ์อันเป็นที่เชิดชูยิ่งช้างเผือก
ชั้นประถมาภรณ์ช้างเผือก
๒๒ มกราคม ๒๕๖๔

ประวัติการดำรงตำแหน่ง

- เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขาพาหน
๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗
- เจ้าหน้าที่ที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร
๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๗
- เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัดลำพูน
๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑
- เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัดระยอง
๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑
- เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัดนนทบุรี
๗ เมษายน ๒๕๖๓
- เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัดชลบุรี
๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๔
- ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

คำนำ

เนื่องด้วยผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน (นายสุวิชัย สีนบัวเกิด) จะเกษียณอายุราชการในวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๗ นี้ เพื่อเป็นเกียรติประวัติและเป็นที่ระลึก ๖๐ ปี เกษียณอายุราชการ คณะผู้จัดทำจึงได้จัดทำหนังสือ "คู่มือเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด" ขึ้นเป็นการรวบรวมขึ้นใหม่โดยปรับปรุงเพิ่มเติมเนื้อหาจากที่ได้จัดพิมพ์คู่มือการจดทะเบียนอาคารชุด (ปีที่พิมพ์ สิงหาคม ๒๕๕๖) มีเนื้อหาเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และระเบียบกรมที่ดิน เฉพาะฉบับที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ ประกอบกับได้รวบรวมประเด็นข้อหาหรือที่ได้จากประสบการณ์การทำงานของข้าราชการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ซึ่งนับเป็นความรู้ที่ทรงคุณค่าแก่ข้าราชการกรมที่ดินรุ่นต่อ ๆ ไป จะได้ศึกษาและถ่ายทอดความรู้ให้แก่กันอันจะช่วยให้ข้าราชการในองค์กรสามารถเข้าถึงความรู้ และพัฒนาตนเองให้เป็นผู้รู้ รวมทั้งสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นประโยชน์ในการศึกษาค้นคว้าหาความรู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดได้อย่างครบถ้วนและถูกต้อง และเพื่อความสะดวก ในการจดทะเบียนต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม คณะผู้จัดทำได้จัดทำตัวอย่างการจดทะเบียนต่าง ๆ เพื่อความสะดวกในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ด้วย

คณะผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน และบุคคลทั่วไปที่ได้รับอรรถประโยชน์ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดิน อันจะเกิดประโยชน์ต่อทางราชการสืบไป

คณะผู้จัดทำ

กันยายน ๒๕๖๗

สารบัญ

๐๑

พระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย

๓

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๐๒

กฎกระทรวง

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด

๔๑

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๕๓

กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด

๕๑

พ.ศ. ๒๕๕๓

๐๓

ระเบียบ

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

๕๙

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๘๓

และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์

๘๙

ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียน

รายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน พ.ศ. ๒๕๕๕

๐๔

ประกาศ

ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญา

๙๗

ซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

สารบัญ

๐๕

คำสั่ง

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๒๒๓ / ๒๕๖๖

๑๐๑

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๐๖

สรุปประเด็นข้อหาหรือ

สรุปประเด็นข้อหาหรือเกี่ยวกับอาคารชุด

๑๐๗

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ ๖๔๐/๒๕๕๕

๑๖๓

๐๗

ตัวอย่างคำขอ

การขอจดทะเบียนอาคารชุด

๑๖๗

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

๑๗๒

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๑๗๙

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๑๘๔

การจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการ/เปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคล
อาคารชุด

๑๘๙

การจดทะเบียนการทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

๑๙๕

การเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๑๙๘

การรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์
ส่วนกลางของอาคารชุด

๒๐๑

การสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ข.๒)

๒๐๓

คำอธิบายหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ข.๒)

๒๐๔

พระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑



พระราชบัญญัติ

อาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๒

เป็นปีที่ ๓๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราช
โองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้
โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ชื่อกฎหมาย

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบ

วันบังคับใช้

วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้
แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้
พระราชบัญญัตินี้แทน

การบังคับใช้

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

คำนิยาม

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือ
กรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล
และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“อาคารชุด”

^๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๖/ตอนที่ ๖๗/ฉบับพิเศษ หน้า ๒๙/๓๐ เมษายน ๒๕๒๒

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มิใช่เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับ เจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดง กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตาม พระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“การประชุมใหญ่”^๒ หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุม ใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วมแล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ”^๓ หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ”^๔ หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ”^๕ หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการ ตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตาม พระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกกฎกระทรวงกำหนด ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อ ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล”

“ห้องชุด”

“ทรัพย์สินส่วนกลาง”

“หนังสือกรรมสิทธิ์
ห้องชุด”

“เจ้าของร่วม”

“นิติบุคคลอาคารชุด”

“ข้อบังคับ”

“การประชุมใหญ่”

“คณะกรรมการ”

“กรรมการ”

“ผู้จัดการ”

“พนักงานเจ้าหน้าที่”

“รัฐมนตรี”

ผู้รักษาการกฎหมาย

และอำนาจ

กฎกระทรวง

^๒ มาตรา ๔ นิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๓ มาตรา ๔ นิยามคำว่า “คณะกรรมการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

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

^๕ มาตรา ๔ นิยามคำว่า “ผู้จัดการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา ๖^๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

การยื่นคำขอและ
หลักฐาน

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่นๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(๔) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๗) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖/๑^๗ ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขาย

การเก็บรักษา
โฆษณา

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖ ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔ ให้ชัดเจน

รายละเอียดโฆษณา

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

โฆษณาเป็นสัญญาจะ
ซื้อจะขาย

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

^๗ มาตรา ๖/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๖/๒^๘ สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

**แบบสัญญาจะซื้อ
จะขาย**

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใดมิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

**กรณีสัญญาไม่
ตรงแบบ**

มาตรา ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหนี้ ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้น ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

กรณีมีหนี้ผูกพันอยู่

วรรค ๒๙^๙ (ยกเลิก)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใดๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครบถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

**หลักเกณฑ์การรับ
จดอาคารชุด**

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า

**กรณีสั่งไม่รับจด
ทะเบียน**

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๘ การขอจดทะเบียนตามมาตรา ๖ การประกาศการแจ้งเจ้าหนี้และการจดทะเบียนตามมาตรา ๗ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

**หลักเกณฑ์ขอจดและ
การจดทะเบียน
การจดแจ้งโฉนดที่ดิน
ที่ขอจดอาคารชุด**

มาตรา ๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา ๖ ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวัน เพื่อให้จดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้และ ให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

ในกรณีที่ที่ดินติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา ๗ วรรคสาม

เฉลี่ยหนี้อาคารชุด

^๘ มาตรา ๖/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^๙ มาตรา ๗ วรรคสอง ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

และจำนวนเงินที่ผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามมาตรา ๒๒ ไว้ด้วย

มาตรา ๑๐ เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไปเว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

ห้ามจดทะเบียนในโฉนดที่ดินและห้ามก่อภาระผูกพัน

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดผู้ยื่นคำขอมีสหิทธิอุทธธณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

การอุทธรณ์กรณีไม่รับจด

ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

กำหนดเวลาวินิจฉัยอุทธรณ์

หมวด ๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

มาตรา ๑๒ กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

ห้ามแบ่งแยกห้องชุด

มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

กรรมสิทธิ์

พื้นที่ห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

พื้นและผนัง

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

ข้อห้าม

มาตรา ๑๔^{๑๐} อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับ เนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖

อัตราส่วนในทรัพย์สินกลาง

มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

ทรัพย์สินกลาง

(๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

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

(๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

(๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๘)^{๑๑} สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๙)^{๑๒} อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑)

(๑๐)^{๑๓} สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่างการระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(๑๑)^{๑๔} ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๘ ในการดูแลรักษา

มาตรา ๑๖ ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้

มาตรา ๑๗ การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ

มาตรา ๑๗/๑^{๑๕} ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม

ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง

มาตรา ๑๘^{๑๖} เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วม แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

บทบัญญัติคุ้มครอง

ทรัพย์ส่วนกลาง

การจัดการและการใช้

ทรัพย์ส่วนกลาง

การจัดการพื้นที่

เพื่อการค้า

ห้ามประกอบการค้า

นอกพื้นที่จัด

การออกภาษีอากร

ร่วม

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

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

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

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

^{๑๕} มาตรา ๑๗/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

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

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

การออกค่าใช้จ่ายร่วม

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

กรณียังโอนไม่หมด

มาตรา ๑๘/๑^{๑๗} ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

**กรณีค้างชำระเงินที่
ต้องร่วมกันจ่าย**

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

ค้างชำระเงิน ๖ เดือน

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

เงินเพิ่ม

มาตรา ๑๙^{๑๘} คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็น คนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

การได้มา

ของคนต่างด้าว

(๑) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

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

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

(๕)^{๑๙} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

มาตรา ๑๙ ทวิ^{๒๐} อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

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

(๑) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(๒) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๓) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(๔) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

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

อัตราส่วนของ
คนต่างด้าว

หลักเกณฑ์การ
โอนห้องชุด
ให้คนต่างด้าว

หลักฐานที่ต้องแสดง
กรณีต่างๆ

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

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

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

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

มาตรา ๑๙ จัดว่า^{๒๓} เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา ๑๙ ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๑๙ ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และผู้ที่ขอรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด ๔ ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น

มาตรา ๑๙ เบญจ^{๒๔} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

(๑)^{๒๕} เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณีเมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ

(๒) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้

(๓) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) ถูกส่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ

(๔) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร

(๕) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

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

การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนด เวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อมา ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มี

**หลักฐานการตรวจสอบ
และจดทะเบียนโอน
ให้คนต่างด้าว**

**กรณีที่คนต่างด้าวต้อง
จำหน่ายห้องชุด**

- กรณีเกินอัตรา

- กรณีถูกเพิกถอน
ถิ่นที่อยู่

- กรณีถูกเนรเทศ

- กรณีไม่ได้ส่งเสริม
การลงทุน

- กรณีถูกเพิกถอน
การส่งเสริมการลงทุน

**จำนวนที่ต้อง
จำหน่าย**

ระยะเวลาจำหน่าย

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

^{๒๔} มาตรา ๑๙ เบญจ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๒๕} มาตรา ๑๙ เบญจ (๑) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกส่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ ฉ^{๒๖} เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าว ใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๑) (๒) หรือ (๕) ออกไปนอกราชอาณาจักรหรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๒) อยู่ในราชอาณาจักร หรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนสำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ (๔) แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มิคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว

มาตรา ๑๙ สัตต^{๒๗} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ อัฐฐ^{๒๘} ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทย ตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมีใช่เป็นคนต่างต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกิน

กรณีที่ต้องแจ้ง

อธิบดีกรมที่ดิน

กรณีต่างด้าวรับ

มรดกห้องชุด

กรณีคนไทยเปลี่ยน

สัญชาติและไม่มีสิทธิ

ถือกรรมสิทธิ์ต่อ

^{๒๖} มาตรา ๑๙ ฉ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๒๗} มาตรา ๑๙ สัตต เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๒๘} มาตรา ๑๙ อัฐฐ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

หนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๙ นว^{๒๙} ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม^{๓๐}

*กรณีคนไทยเปลี่ยน
สัญชาติแต่มีสิทธิ
ถือกรรมสิทธิ์ต่อ*

ถ้าคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

*กรณีไม่ประสงค์จะถือ
กรรมสิทธิ์ต่อ*

มาตรา ๑๙ ทศ^{๓๑} นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว และมีใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนด เวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

*กรณีนิติบุคคลไทย
กลายเป็นต่างด้าว
และไม่มีสิทธิถือ
กรรมสิทธิ์ต่อ*

^{๒๙} มาตรา ๑๙ นว เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๓๐} มาตรา ๑๙ นว วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๓๑} มาตรา ๑๙ ทศ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๑๙ เอกเทศ^{๓๒} นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด อยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน มาตรา ๑๙ ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพ และต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน มาตรา ๑๙ มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยน สภาพแต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๑๙ ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ เปลี่ยนสภาพถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กรณีนิติบุคคลไทย
กลายเป็นต่างด้าว
และมีสิทธิถือ
กรรมสิทธิ์ต่อ

ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลา หกสิบวันนับแต่วันเปลี่ยนสภาพและต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายใน กำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลา ดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กรณีไม่ประสงค์
จะถือกรรมสิทธิ์คือ

มาตรา ๑๙ ทวาตศ^{๓๓} (ยกเลิก)

มาตรา ๑๙ เตรส^{๓๔} (ยกเลิก)

หมวด ๓

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มาตรา ๒๐ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๗ แล้วให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่ จดทะเบียนนั้นโดยไม่ชักช้า

การออกหนังสือ
ห้องชุด

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่า จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอน จานองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไว้ตามมาตรา ๒๒ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

การจดทะเบียนและ
ข้อห้ามการจดทะเบียน
ห้องชุด

^{๓๒} มาตรา ๑๙ เอกเทศ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

^{๓๓} มาตรา ๑๙ ทวาตศ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๓๔} มาตรา ๑๙ เตรส ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๒๑ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ
ดังต่อไปนี้

หนังสือกรรมสิทธิ์
ห้องชุด

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

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มี
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับ
ฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณี
เช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

มีฉบับ

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้ง
ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กำหนดโดยกฎกระทรวง

หลักเกณฑ์การออก
หนังสือฯ ห้องชุด

มาตรา ๒๒ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ (๑) หรือ (๒)
ติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียน
อาคารชุดตามมาตรา ๗ วรรคสาม เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่
จะต้องระบุให้ ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนการจำนองนั้นใน
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้
จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย

เมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุด
แต่ละห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนการจำนอง
อสังหาริมทรัพย์ ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา ๒๒ แล้ว การจำหน่ายห้องชุด
แต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้นให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดย
ปลอดจำนอง

โอนครั้งแรกต้อง
ปลอดจำนอง

มาตรา ๒๔ เมื่อปรากฏว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้แล้วแต่กรณี

การเพิกถอนแก้ไข

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนหรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาแต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้านถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้านในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

การดำเนินการเพื่อเพิกถอนแก้ไข

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้น

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

ศาลมีคำสั่งเพิกถอนแก้ไข

มาตรา ๒๕ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้

ใบแทน

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่มีการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตาม มาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๒๕ แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

ออกใบแทนแล้วฉบับเดิมยกเลิก

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม

กรณีฉบับสำนักงานสูญหาย/ชำรุด

หมวด ๔

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา ๒๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

ผู้จดทะเบียนเกี่ยวกับ
ห้องชุด

มาตรา ๒๙^{๓๔} ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ขอจดทะเบียน

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ใบปลอดหนี้

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว

ผู้ออกใบปลอดหนี้

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

กรณียกเว้น
(ขายยกอาคาร)

มาตรา ๓๐ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

นำหมวด ๖
ป.ที่ดินมาใช้

หมวด ๕

นิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา ๓๑ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

โอนห้องแรกพร้อม
ขอตั้งนิติบุคคล
อาคารชุด

^{๓๔} มาตรา ๒๙ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

การจดทะเบียน

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

หลักเกณฑ์เจตนิติ

บุคคลอาคารชุด

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา ๓๒^{๓๖} ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

สาระสำคัญข้อบังคับ

(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓

(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด

(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระ

ล่วงหน้า

(๕) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๖) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

(๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

(๙) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

การแก้ไขข้อบังคับ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น

การจดทะเบียน

แก้ไขข้อบังคับ

มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มี

เป็นนิติบุคคล

ฐานะเป็นนิติบุคคล

^{๓๖} มาตรา ๓๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

จัดการดูแลทรัพย์สิน
ส่วนกลาง

มาตรา ๓๔ ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

กรณีถูกเวนคืน
บางส่วน

เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่งให้ถือว่าหนี้ เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

มาตรา ๓๕ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ผู้จัดการนิติบุคคลฯ

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

กรณีนิติบุคคล
เป็นผู้จัดการ

มาตรา ๓๕/๑^{๓๗} ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

คุณสมบัติของ
ผู้จัดการ

(๑) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือ มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

กรณีนิติบุคคล
เป็นผู้จัดการ

^{๓๗} มาตรา ๓๕/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๓๕/๒^{๓๘} การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

การแต่งตั้งผู้จัดการ

มาตรา ๓๕/๓^{๓๙} ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

การพ้นจาก

(๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

ตำแหน่ง

(๒) ลาออก

(๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑

(๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง และที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน ตามมาตรา ๔๙ (๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

มาตรา ๓๖^{๔๐} ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

อำนาจหน้าที่

(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

ผู้จัดการ

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(๖) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

^{๓๘} มาตรา ๓๕/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๓๙} มาตรา ๓๕/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๐} มาตรา ๓๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

**การปฏิบัติหน้าที่
ของผู้จัดการ**

มาตรา ๓๗^{๔๑} ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

**คณะกรรมการ
นิติบุคคล**

กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปีในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

วาระดำรงตำแหน่ง

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

**จดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่
หลักเกณฑ์การได้รับ
แต่งตั้งเป็นกรรมการ**

มาตรา ๓๗/๑^{๔๒} บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(๑) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม
ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

มาตรา ๓๗/๒^{๔๓} บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

**คุณสมบัติของ
กรรมการ**

(๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

^{๔๑} มาตรา ๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๒} มาตรา ๓๗/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๓} มาตรา ๓๗/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๓๗/๓^{๔๔} นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

การพ้นจากตำแหน่ง

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา ๓๗/๑ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๗/๒

(๔) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่ง มาตรา ๓๗/๔^{๔๕} ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

การเลือกประธาน

มาตรา ๓๗/๕^{๔๖} ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

การเรียกประชุม

มาตรา ๓๗/๖^{๔๗} การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

ประธานที่ประชุม

^{๔๔} มาตรา ๓๗/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

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

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

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

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มติเสียงข้างมาก

มาตรา ๓๘^{๔๘} คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

อำนาจหน้าที่

(๑) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

คณะกรรมการ

(๒) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(๓) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(๔) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๘/๑^{๔๙} ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุล

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

รายละเอียดงบดุล

มาตรา ๓๘/๒^{๕๐} ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

รายงานประจำปี

มาตรา ๓๘/๓^{๕๑} ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

การเก็บรักษา

รายงานฯ

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

การต่อสู้คดีใน

ทรัพย์สินส่วนกลาง

^{๔๘} มาตรา ๓๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๔๙} มาตรา ๓๘/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๐} มาตรา ๓๘/๒ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๕๑} มาตรา ๓๘/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๔๐ ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

(๒) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(๓) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

มาตรา ๔๑ เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(๑) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๕๙ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

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

บุริมสิทธิตาม (๒) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

มาตรา ๔๒^{๕๒} ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

มาตรา ๔๒/๑^{๕๓} ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

(๑) พิจารณานอมนัดังบุคคล

ค่าใช้จ่ายที่

เจ้าของร่วม

ต้องชำระ

บุริมสิทธิของ

นิติบุคคลอาคารชุด

- เหนืออสังหาฯ

- เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคล

บุคคล

- ลำดับเหนือจำนอง

การประชุมใหญ่

ครั้งแรก

กรณีไม่เห็นชอบ

การประชุมใหญ่

ประจำปี

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

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

(๒) พิจารณารายงานประจำปี

(๓) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

(๔) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา ๔๒/๒^{๕๔} ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

**การประชุมใหญ่
เฉพาะ**

(๑) ผู้จัดการ

(๒) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(๓) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการ จัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งออกหนังสือเรียกประชุม

หนังสือนัด

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

ประชุมใหญ่

มาตรา ๔๓^{๕๖} การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

องค์ประชุมใหญ่

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

องค์ประชุมไม่ครบ

ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้

ผู้ต้องห้ามเป็นประธาน

มาตรา ๔๔ มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มติที่ประชุม

มาตรา ๔๕ ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

การลงคะแนน

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

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

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

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

กรณีคนเดียว

เสียงเกินครึ่ง

มาตรา ๔๖ เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง

องค์ประชุมใหญ่

มาตรา ๔๗^{๕๗} เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้

การมอบฉันทะ

ประชุมแทน

บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

บุคคลต้องห้าม

รับมอบฉันทะ

(๑) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ

(๒) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ

(๓) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุด

(๔) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

มาตรา ๔๘^{๕๘} มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

กรณีมติที่ต้องใช้

เสียงไม่น้อยกว่า

กึ่งหนึ่ง

(๑) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(๓) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือ ต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(๔) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

(๕) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘)

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

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

(๖) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สิน
ส่วนกลาง

(๗) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

มาตรา ๔๙^{๕๔} มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(๑) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(๒) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

มาตรา ๕๐ ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๘ ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้คืนดี

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิม และให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้นถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้นำมาตรา ๓๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กรณีเสียงไม่ครบ

เรียกประชุมใหม่

กรณีมติที่ต้องใช้เสียง

ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่

กรณีอาคารชุด

เสียหายหมดหรือ

เกินครึ่ง

กรณีเสียหาย

น้อยกว่าครึ่ง

ค่าใช้จ่ายก่อสร้าง

ซ่อมแซม

กรณีก่อสร้างใหม่

มติไม่ก่อสร้าง/

ซ่อมแซม

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

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่า
ชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุด
ดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่
วันได้รับชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อหมายเหตุ การยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
ทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

กรณีเลิกเพราะขาย

ยกอาคาร

(ม.๕๑(๑))

หมวด ๖

การเลิกอาคารชุด

มาตรา ๕๑ อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง
ดังต่อไปนี้

เหตุในการเลิก

อาคารชุด

(๑) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียน
อาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

(๒) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ในเลิกอาคารชุด

(๓) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคาร
นั้นขึ้นใหม่

(๔) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๑)
ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นใน
ราชกิจจานุเบกษา

เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ แล้ว ให้นำมาตรา ๕๔ และ
มาตรา ๕๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๕๓ ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๒) หรือ
(๓) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรี
ประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนา
รายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้าง

กรณีเลิกเพราะมีมติ

(ม.๕๑(๒) หรือ (๓))

อาคารชุดนั้นขึ้นใหม่โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องแล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๕๔ เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๒ หรือมาตรา ๕๓ แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุ การยกเลิกในฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่ง และให้เจ้าของห้องชุดหรือผู้ครอบครองส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือเรียก

มาตรา ๕๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ยกเลิกฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้หมายเหตุการยกเลิกตามมาตรา ๕๔ แล้ว พร้อมสำเนาคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดไปให้เจ้าพนักงานที่ดินท้องที่จดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเดิม โดยแสดงชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียน ขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเฉพาะส่วนของตนภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม^{๖๐}

ยกเลิกหนังสือ

กรรมสิทธิ์ห้องชุด

การเรียกฉบับ

เจ้าของคืน

การดำเนินการ

เกี่ยวกับโฉนดของ

เจ้าหน้าที่กรณีเลิก

อาคารชุดแล้ว

การดำเนินการ

เกี่ยวกับต่างด้าว

^{๖๐} มาตรา ๕๕ วรรคสาม เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๕๖ ในกรณีที่อาคารชุดเล็กเพราะเหตุตามมาตรา ๕๑ (๔) ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด และให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

กรณีเลิกเพราะถูก
เวนคืน

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง การจดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและของโฉนดที่ดินเดิม ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๗ เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิกและให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ตั้งผู้ชำระบัญชี

มาตรา ๕๘ ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

อำนาจผู้ชำระบัญชี

มาตรา ๕๙ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ ๒๒ หุ่นส่วนและบริษัท หมวด ๕ การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด โดยอนุโลม

นำ ป.พ.พ. มาใช้
ชำระบัญชี

มาตรา ๖๐ เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

อัตราส่วนการรับแบ่ง
ส่วนที่เหลือ

หมวด ๖/๑

พนักงานเจ้าหน้าที่^{๖๑}

มาตรา ๖๐/๑^{๖๒} ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

อำนาจพนักงาน
เจ้าหน้าที่

(๑) มีหนังสือเรียกบุคคลใดมาให้ถ้อยคำชี้แจงข้อเท็จจริงหรือทำคำชี้แจงเป็นหนังสือ หรือให้ส่งเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานใดเพื่อประกอบการพิจารณา หรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

- เรียกบุคคล/เอกสาร

(๒) เข้าไปในที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือที่ดินอาคาร หรือสถานที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เพื่อสอบถามข้อเท็จจริง ตรวจสอบ

- เข้าที่ดินและอาคาร

^{๖๑} หมวด ๖/๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา ๖๐/๑ ถึง มาตรา ๖๐/๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.

๒๕๕๑

^{๖๒} มาตรา ๖๐/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

เอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาหรือตรวจสอบการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) आयัดเอกสาร บัญชี ทะเบียน หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและดำเนินคดีตามพระราชบัญญัตินี้

- आयัด

การปฏิบัติหน้าที่ตาม (๒) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไม่กระทำการอันมีลักษณะเป็นการข่มขู่หรือตรวจค้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

เข้าอาคารห้ามข่มขู่
หรือตรวจค้น

ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

การอำนวยความสะดวก
สะดวก

มาตรา ๖๐/๒^{๖๓} ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง

แสดงบัตร

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

แบบบัตร

มาตรา ๖๐/๓^{๖๔} ในการปฏิบัติหน้าที่ ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

บทกำหนดให้เป็น
เจ้าพนักงาน ป.อาญา

หมวด ๗

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

มาตรา ๖๑ การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุดให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

อัตราค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่าย

มาตรา ๖๒^{๖๕} ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

นำหมวด ๑๑ ป.ที่ดิน
มาใช้บังคับ

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

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

^{๖๕} มาตรา ๖๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

หมวด ๘ บทกำหนดโทษ^{๖๖}

มาตรา ๖๓^{๖๗} ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ผู้ใดฝ่าฝืน
มาตรา ๖/๑ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๖/๒ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๔^{๖๘} ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๖/๑ วรรคสอง ต้องระวางโทษปรับ
ตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๕^{๖๙} ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๗/๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน
ห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๖^{๗๐} คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว
ผู้ใดไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสอง
มาตรา ๑๙ สัตต มาตรา ๑๙ อัฐ มาตรา ๑๙ นว มาตรา ๑๙ ทศ และมาตรา ๑๙ เอกาทศ
ภายในเวลาที่กำหนดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน หนึ่งหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละ
ห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

มาตรา ๖๗^{๗๑} บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทน
คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล
ดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ต้องระวาง
โทษจำคุกไม่เกินสองปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำ
บทบัญญัติในมาตรา ๑๙ เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

มาตรา ๖๘^{๗๒} ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๙ วรรคสามและ
มาตรา ๓๖ (๕) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท
ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ฝ่าฝืนการเก็บโฆษณา
และแบบสัญญา

โฆษณาไม่ต้องตรง
คำขอจดฯ

ฝ่าฝืนการจัดพื้นที่
ประกอบการค้า

ต่างด้าวฝ่าฝืน
การแจ้ง

ถือแทนต่างด้าว

ผวก.ไม่ออกใบปลอด
หนี้/ไม่จัดทำบัญชี
ประจำเดือน

^{๖๖} หมวด ๘ บทกำหนดโทษ มาตรา ๖๓ ถึง มาตรา ๗๓ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๖๗} มาตรา ๖๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๖๘} มาตรา ๖๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๖๙} มาตรา ๖๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๐} มาตรา ๖๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๑} มาตรา ๖๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

^{๗๒} มาตรา ๖๘ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

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

ผวก.ไม่นำข้อบังคับใหม่หรือตั้ง ผวก.ใหม่

มาจด

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

ประธานฯ ฝ่าฝืน

ไม่จัดประชุม

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

นิติบุคคลฯ ไม่ทำ

งบดุลและรายงาน

ประจำปี

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้นจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลอาคารชุดนั้นกระทำความผิดผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๗๒^{๗๖} เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้างตกแต่ง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยฝ่าฝืนมาตรา ๔๘ (๓) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

เจ้าของร่วมฝ่าฝืน

ปรับปรุง

มาตรา ๗๓^{๗๗} ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ชัดขวางหรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง

พนักงานเจ้าหน้าที่

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ส. โทตระกิตย์

รองนายกรัฐมนตรี

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

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

^{๗๕} มาตรา ๗๑ เดิมถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๐

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

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

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย^{๗๘}

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

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

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ในปัจจุบันปัญหาในด้าน ที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วนและสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้นสมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุด ให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่มาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔^{๗๙}

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวบางประเภท อาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุนอันจะก่อให้เกิดความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒^{๘๐}

มาตรา ๙ เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

เมื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามวรรคหนึ่งให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดตามมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๙ ทวิ วรรคหนึ่ง

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมาย ถือว่าเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินที่เปลี่ยนแปลงข้อจำกัดเกี่ยวกับการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร โดยกำหนดให้ผู้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาใน

^{๗๙} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘/ตอนที่ ๑๗๑/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๓๐ กันยายน ๒๕๓๔

^{๘๐} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๖/ตอนที่ ๓๑ ก/หน้า ๑/๒๗ เมษายน ๒๕๔๒

ราชอาณาจักรต้องขายหรือฝากเงินตราต่างประเทศนั้นแก่ธนาคารที่ได้รับอนุญาตและแก้ไขอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในแต่ละอาคารชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อห้องชุดของบุคคลดังกล่าวตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาสภาวะซบเซาซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม นอกจากนี้ได้เพิ่มเติมบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายที่มีบทบัญญัติเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๓๓๕ (๑) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

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

มาตรา ๓๑ มีให้นำบทบัญญัติในมาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลางและการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าयर่วมกันของเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

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

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

มาตรา ๓๓ ให้ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ และให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๔ ให้ผู้จัดการหรือกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการหรือกรรมการขึ้นใหม่ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๕ ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าयरพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าयरพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๓๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

^{๘๑} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕/ตอนที่ ๔๔ ก/หน้า ๕๘/๖ มีนาคม ๒๕๕๑

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับมานาน และปรากฏว่าหลักเกณฑ์และรายละเอียดหลายประการไม่สามารถใช้บังคับได้จริงในทางปฏิบัติและไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองประชาชนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายและคุ้มครองประชาชน ผู้ซื้อห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสมควรปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวง
กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ
และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด
การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๕๓



กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๕๓^{๘๒}

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ มาตรา ๘ มาตรา ๒๑ วรรคสาม และมาตรา ๓๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๖ (๗) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

- (๑) กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๖) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

^{๘๒} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๗/ตอนที่ ๕๖ ก/หน้า ๒๘/๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

ส่วนที่ ๑

การขอจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๒ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่

การยื่นคำขอ

ข้อ ๓ คำขอตามข้อ ๒ ให้ยื่นพร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

หลักฐานประกอบคำขอ

(๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้างโดยมีมาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐ หรือ ๑ : ๕๐๐ หรือตามความเหมาะสมรวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง

(๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูงและเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

(๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุด ทรัพย์สินบุคคล และทรัพย์สินกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๖ (๓)

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

(๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากการผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๗) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๘) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ

(๙) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณี

ที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร แล้วแต่กรณี

ส่วนที่ ๒

การประกาศคำขอจดทะเบียนและการแจ้งเจ้าหน้าที่

ข้อ ๔ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งบุริมสิทธิอันได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

กรณีมีจำนอง/
บุริมสิทธิ

(๑) ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดโดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแห่งหนึ่งฉบับ

(๑) ประกาศ

(๒) มีหนังสือแจ้งพร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศไปให้เจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารนั้นมาแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

(๒) แจ้งเจ้าหน้าที่

ข้อ ๕ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

การดำเนินการ
ของเจ้าหน้าที่

(๑) ถ้าเจ้าหน้าที่จำนองได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นพร้อมทั้งจำนวนเงินที่เจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดในการนี้ ให้บันทึกคำชี้แจงและคำยินยอมหรือไม่ยินยอมของเจ้าหนี้และให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

- กรณีเจ้าหนี้จำนอง
มาแจ้ง

(๒) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นและบันทึกคำชี้แจงให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้

- กรณีเจ้าหนี้
บุริมสิทธิมาแจ้ง

(๓) ถ้าเจ้าหนี้จำนองและเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอ

- กรณีเจ้าหนี้
ไม่มาแจ้ง

ส่วนที่ ๓

การรับและไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๖ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๕ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

การสั่งการของ พนง.

(๑) ในกรณีที่มิเจ้าหนี้จำนอง ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่ยินยอมให้จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด หรือไม่มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบโดยไม่ชักช้า

*- กรณีเจ้าหนี้จำนอง
ไม่ยอม/ไม่มา*

(๒) ในกรณีที่มิเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบเพื่อให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการให้ที่ดินและอาคารนั้นปราศจากการผูกพันภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบโดยไม่ชักช้า

*กรณีมีบุริมสิทธิ
และการดำเนินการ
ของผู้ขอ*

ข้อ ๗ ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

*หลักเกณฑ์รับจด
ทะเบียน*

(๑) ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากการผูกพันใด ๆ นอกจากการจำนองซึ่งเข้าหลักเกณฑ์ตาม (๒) และต้องมีเส้นทางเข้าออก สู่ทางสาธารณะ

(๒) ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดการจำนอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว

(๓) ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ อาคารนั้นต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางได้

ข้อ ๘ การจดทะเบียนอาคารชุด ให้บันทึกสาระสำคัญต่าง ๆ ลงไว้ในทะเบียนอาคารชุดแล้วออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับและเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

*การจดทะเบียน
อาคารชุด*

หมวด ๒

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ส่วนที่ ๑

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๙ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๐ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ได้จดทะเบียนแล้วนั้น โดยอาศัยหลักฐานจากแผนผังอาคารชุดและรายละเอียดอื่น ๆ ที่ยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น

(๒) ในกรณีที่มีการจำนองติดอยู่ ให้จัดแจ้งการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนโดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

แบบหนังสือฯ ห้องชุด

การออกหนังสือฯ

ห้องชุด

ส่วนที่ ๒

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๑๑ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้ โดยให้มีคำว่า “ใบแทน” พิมพ์ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าเหนือตราครุฑ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม และรายการจดทะเบียน (ถ้ามี) ด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราได้ วัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมหรือรายการจดทะเบียนรายการสุดท้าย แล้วแต่กรณี

แบบใบแทน

สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว” พร้อมทั้งให้ระบุวัน

เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ลงลายมือชื่อกำกับไว้

การออกใบแทน

ข้อ ๑๒ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย ให้เจ้าของห้องชุดยื่นคำ
ขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและพยานหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศการขอใบแทนนั้นเป็นเวลา
สามสิบวันไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือ
กิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือ
ที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่ และห้องชุดนั้นแห่งหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านและ
นำพยานหลักฐานมาแสดงภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศการขอใบแทน ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบสวน แล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านให้ออกใบแทนได้ตาม
คำขอ

(๑) สูญหาย

(๒) ขำรุต

(๒) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุด ถ้าเจ้าของห้องชุดนำหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด มามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นยังมี
ตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด ลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่
ปรากฏอยู่และสามารถทำการตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ แต่ถ้า
ขาดสาระสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับ

(๓) ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด
แต่ผู้ยื่นคำขอ ไม่สามารถนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเพื่อดำเนินการตามคำพิพากษา
หรือคำสั่งศาลได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (๑) โดยอนุโลม

(๓) มีคำพิพากษา

ให้จดทะเบียน

(๔) ในกรณีอธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าว
ตามมาตรา ๑๙ แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (๑) หรือ (๒) โดยอนุโลม

(๔) อธิบดีจำหน่าย

(๕) ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียน
รายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนแต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่
ชำรุด ให้ออกใบแทนตามฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

(๕) กรณีเพิกถอน/

แก้ไข

หมวด ๓

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ส่วนที่ ๑

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๑๓ ผู้ประสงค์จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่

การยื่นคำขอ

ข้อ ๑๔ คำขอตามข้อ ๑๓ ให้ยื่นพร้อมหลักฐาน ดังต่อไปนี้

หลักฐานประกอบ

(๑) หลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุด

คำขอ

(๒) สำเนาข้อบังคับ

(๓) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา ๓๕ และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้นด้วย

ส่วนที่ ๒

การรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๑๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าหลักฐานตามข้อ ๑๔ ถูกต้องแล้ว ให้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นได้ โดยบันทึกสาระสำคัญลงไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับและเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

กรณีรับจด

ข้อ ๑๖ นิติบุคคลอาคารชุดใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ยื่นคำขอตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยสำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

กรณีขอเปลี่ยนแปลง

ข้อบังคับ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องแล้ว ให้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑๕ แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๑๗ บรรดาคำขอจดทะเบียนอาคารชุด คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ยื่นไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๑๘ แบบคำขอจดทะเบียนอาคารชุด อ.ช. ๑ แบบคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด อ.ช. ๓ และแบบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด อ.ช. ๔ ทำโดยกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ใช้ต่อไปได้ จนกว่าอธิบดีกรมที่ดิน จะได้ประกาศกำหนดแบบคำขอใหม่

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

ถาวร เสนเนียม

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

[เอกสารแนบท้าย]

๑. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (อ.ช. ๒)

๒. สารบัญจดทะเบียน

(ดูข้อมูลจากภาพกฎหมาย)

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

กฎกระทรวง
กำหนดค่าธรรมเนียม
และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๕๓



กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๕๓^{๔๓}

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้กำหนดค่าธรรมเนียม ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ ๒,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	ฉบับละ ๒,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ ๒,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ	ฉบับละ ๕๐๐ บาท
(๕) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ ๕๐๐ บาท
(๖) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	ห้องชุดละ ๒๐๐ บาท
(๗) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	
(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด	ร้อยละ ๒
(ก/๑) ^{๔๔} ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุด เฉพาะในกรณีการโอนห้องชุด	

^{๔๓} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๗/ตอนที่ ๕๖ ก/หน้า ๓๗/๑๕ กันยายน ๒๕๕๓

^{๔๔} ข้อ ๑ (๗) (ก/๑) เพิ่มโดยกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙

จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่
 ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
 เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์
 ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
 ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑
 แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ข) ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุดเฉพาะในกรณี
 ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเห็นชอบ
 จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอน ให้เรียก
 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ
 กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม
 ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑
 แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ค) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้
 เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน
 หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมิน
 ทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา
 ประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด ร้อยละ ๐.๕

(ง) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ
 คิดตามราคาที่ยานอหรือบุริมสิทธิ
 ที่จดทะเบียน ร้อยละ ๑

(ง/๑)^{๘๕} ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ
 เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิจำนองหรือบุริมสิทธิ
 จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่
 ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
 คิดตามราคาที่ยานอหรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑
 แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(จ)^{๘๖} ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่า
 ตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า

^{๘๕} ข้อ ๑ (๗) (ง/๑) เพิ่มโดยกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙

^{๘๖} ข้อ ๑ (๗) (จ) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙

หรือทั้งสองอย่างรวมกัน	ร้อยละ ๑
ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า	
เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี	
(จ/๑) ^{๘๗} ค่าจดทะเบียนการเช่า	
เฉพาะในกรณีการโอนสิทธิการเช่า	
จากทรัพย์สินเดิมเป็นทรัพย์สินใหม่	
ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน	
คิดตามค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า	
หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน	ร้อยละ ๐.๐๑
แต่อย่างสูงไม่เกิน	๑๐๐,๐๐๐ บาท”
ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า	
เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี	
(ฉ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์	
ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท
(ช) ค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง	
ห้องชุด เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อน	
ค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ	
หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้	
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ ๐.๐๑
(๘) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
(ก) ค่าคำขอ	๒๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ	
รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสาร	
เป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่	
เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ ๑๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ ๑๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายุัดห้องชุด	ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๕๐ บาท

^{๘๗} ข้อ ๑ (๗) (จ/๑) เพิ่มโดยกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙

ห้องชุดละ ๑๐๐ บาท

หรือสำเนาข้อมูลอื่น

แผ่นละ ๕๐ บาท

และนิติกรรมหรือราคาทุนทรัพย์สินของผู้จดทะเบียนแสดงในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๑

ข้อ ๒ ให้กำหนดค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ

รายละเอียด ๒๐ บาท

(๒) ค่าพยานให้แก่พยาน

คนละ ๒๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

ถาวร เสนเนียม

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

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

กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙^{๘๙}

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้มี กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ตลอดจน สนับสนุนการใช้ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน อันจะช่วยให้มีการระดมทุนในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น ประกอบกับในการบริหารกองทรัสต์จะมีทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งหากมีการเปลี่ยนตัวทรัสต์

ข้อ ๑/๑ เพิ่มโดยกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙

๘๙ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๓/ตอนที่ ๑๑๑ ก/หน้า ๑๐/๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๙

จะต้องเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ทรัพย์สินใหม่เป็นผู้บริหาร กองทรัสต์ สมควรกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนตัวทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์อันเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการนำทรัสต์มาเป็นเครื่องมือในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนมากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๕๔



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๕๔

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเลิกอาคารชุด ตลอดจนการ ดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับอาคารชุด เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติ บุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

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

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓

(๒) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๖

(๓) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๗

(๔) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒

(๕) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๗
บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือ
แย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๕ เมื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนอาคาร
ชุด ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑ ท้ายระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสาร
ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและ
สิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตรา ส่วน ๑:๑๐๐๐ หรือ ๑:๕๐๐ หรือตามความเหมาะสม รวมทั้งแสดง
เส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง

(๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง
ความยาว ความสูง และเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด

(๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุดทรัพย์สินส่วนบุคคลและ
ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ และรายละเอียดอื่น ๆ
ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๖ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมี
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามแบบ อ.ช.๕ ท้ายระเบียบนี้

(๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น
ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๗) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๘) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือ
ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียน
อาคารชุดนั้น ตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับ

(๙) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหารแล้วแต่กรณี

(๑๐) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๖ การรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้ปฏิบัติดังนี้

๖.๑ ตรวจสอบหลักฐานที่ผู้ยื่นคำขอได้ยื่นพร้อมกับคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วนตามข้อ ๕ หรือไม่

(๑) ถ้าหลักฐานครบถ้วนให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) กับลงบัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๖ ทำเรียบร้อยแล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) แห่งกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้หลังคำขอ พร้อมทั้งออกใบรับโอนที่ดินและเรื่องของการจดทะเบียนอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอไว้เป็นหลักฐานตามแบบ ท.ด.๕๓

(๒) ถ้าหลักฐานไม่ครบให้แนะนำผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอให้ผู้ยื่นคำขอใช้สิทธิอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วเสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

๖.๒ เมื่อรับคำขอแล้วให้เสนอเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก เพื่อพิจารณาอบหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นคณะกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คน ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ในฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดอย่างน้อยฝ่ายละ ๑ คน ร่วมกันไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้ผู้ยื่นคำขออำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๗ การไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๖๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ได้รับมอบหมายตามข้อ ๖.๒ ตรวจสอบ ดังนี้

(๑) อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินที่ผู้ยื่นคำขอยื่น และมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตรงตามที่ระบุไว้ในแผนผัง

(๒) ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางตรงกับหลักฐานที่ยื่นเพียงใด

(๓) ห้องชุดมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่ และเลขที่ (เลขหมายประจำบ้านของแต่ละห้องชุด) ตรงกับหลักฐานที่ยื่น

(๔) อาคารนั้นสามารถแยกทรัพย์ส่วนกลางและทรัพย์ส่วนบุคคลถูกต้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

(๕) ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้า ให้ตรวจสอบด้วยว่าได้มีการจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

เมื่อได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ผู้ตรวจสอบบันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่ามีรายการใดไม่ถูกต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดให้แจ้งผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

การออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อผู้เกี่ยวข้องด้วย

ข้อ ๘ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งบุริมสิทธิอันได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

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

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

การส่งหนังสือแจ้งและประกาศให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าว ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือจะมอบให้บุคคลอื่นที่เชื่อถือได้นำไปส่งก็ได้

ข้อ ๙ เมื่อดำเนินการตามข้อ ๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่มีหนี้จำนอง ถ้าเจ้าหน้าที่จำนองมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงเกี่ยวกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น พร้อมทั้งจำนวนเงินที่เจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง แล้วบันทึกคำชี้แจงและคำยินยอมหรือไม่ยินยอม

ของเจ้าหนี้และให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่ยินยอมให้จดทะเบียนที่ดินและอาคารเป็นอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ถ้าเจ้าหนี้จำนองไม่มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอว่า “ครบกำหนดสามสิบวันแล้วเจ้าหนี้จำนองมิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้” และลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

(๒) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ทราบถึงคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น และบันทึกคำชี้แจงให้เจ้าหนี้ลงลายมือชื่อไว้

(๓) ถ้าเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ภายในกำหนดเวลา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในคำขอว่า “ครบกำหนดสามสิบวันแล้วเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารมิได้แจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้” และลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) ในกรณีที่มิได้มีเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารไม่ว่าเจ้าหนี้ดังกล่าวจะได้มาแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้หรือไม่ก็ตาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบและให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการเพื่อให้ที่ดินและอาคารนั้นปราศจากภาระผูกพันภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

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

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

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

ทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) ให้เรียงเลขตามลำดับตั้งแต่เลขที่ ๑ แล้วทับด้วย พ.ศ. เมื่อขึ้น พ.ศ. ใหม่ ให้ขึ้นต้นด้วยเลข ๑ ใหม่

สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ให้จัดทำแยกเป็นรายอาคารชุด

ข้อ ๑๑ เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ให้จัดทำประกาศการจดทะเบียนอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.๑๑ ทำระยะเยียบนี้ แล้วส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา พร้อมทั้งส่งสำเนาประกาศ (อ.ช.๑๑) และสำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ไปยังกรมที่ดินอย่างละหนึ่งฉบับด้วย

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

ข้อ ๑ ในกรณีที่ที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ ให้มีหนังสือแจ้งเหตุผลการสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปยังผู้ยื่นคำขอโดยไม่ชักช้า ในหนังสือแจ้งให้ระบุไปด้วยว่า หากผู้ยื่นคำขอประสงค์จะอุทธรณ์ให้อุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับทราบคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด โดยให้ยื่นหนังสืออุทธรณ์ผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหนังสืออุทธรณ์แล้ว ให้ส่งหนังสืออุทธรณ์และเรื่องราวการขอจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้น พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลที่ไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดไปยังกรมที่ดินตามขั้นตอนของระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยงานสารบรรณ ภายในกำหนดสิบวันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ เพื่อพิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมี คำวินิจฉัยอย่างไร ให้ดำเนินการไปตามนั้น แล้วแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบ ในกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ ให้แจ้งผู้ขอให้ทราบถึงสิทธิในการยื่นฟ้องต่อศาลปกครองด้วย

หมวด ๒

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๑๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้วนั้น โดยพิจารณาจากหลักฐานแผนผังอาคารที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบกับผลการตรวจสอบของคณะกรรมการตามข้อ ๖.๒ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุด

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ข.๒ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้ทำเป็นคู่ฉบับรวม ๒ ฉบับ ฉบับหนึ่งมอบให้เจ้าของห้องชุด อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่จะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ข้อ ๑๔ การสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑๔.๑ การคำนวณเนื้อที่ ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้ตรวจสอบแล้วตามข้อ ๗ แห่งระเบียบนี้ และให้คิดเฉพาะพื้นที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนที่เกี่ยวกับผนังและความสูงของห้องชุดให้ถือหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่ยับน้ำหนักจากชั้นบนถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

(๒) ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์สินกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่ยับน้ำหนักจากชั้นบนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น ให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

(๓) ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่วงล้ำไปในอากาศซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดเป็นทรัพย์สินกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด

(๔) ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้เป็นไปตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๕) กรณีที่ห้องชุดมีหลายระดับ (ชั้น) และมีช่องบันไดจากชั้นล่างสู่ชั้นบนในห้องชุด ให้นับคำนวณพื้นที่ช่องบันไดรวมเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดชั้นบนด้วยเสมือนไม่มีช่องบันได

๑๔.๒ การเขียนแผนผังและเนื้อที่

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

(๒) จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม ๒ ตำแหน่ง

(๓) มาตรการส่วนแผนผังทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดหรือที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียนอาคารชุด ให้ยกรายการจำนองในโฉนดที่ดินมาจดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงว่า “ห้องชุดนี้รับภาระหนี้ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๖ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของห้องชุดโดยให้ประทับตราประจำต่อหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่รอยต่อฉบับละครึ่งดวงทุกแผ่น

เมื่อได้สร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเสร็จแล้ว ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอมาชำระค่าธรรมเนียมออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามข้อ ๑ (๖) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วแจกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด พร้อมกับลงลายมือชื่อรับไว้ในท้ายคำขอ (อ.ช.๑)

ข้อ ๑๗ การเก็บรักษาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เก็บใส่แฟ้มเป็นรายอาคารชุดเรียงลำดับเลขที่ห้องชุดของอาคารแต่ละหลัง ตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด ที่สันแฟ้มให้เขียนตามลำดับ ดังนี้

ชื่ออาคารชุด.....

ทะเบียนอาคารชุด เลขที่.....

อาคารหลังที่.....

ห้องชุดเลขที่.....ถึง.....

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

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

ชื่ออาคารชุด.....

อาคารหลังที่.....

ห้องชุดเลขที่.....

การจัดเก็บสารบบห้องชุดให้อนุโลมตามแบบการจัดเก็บสารบบโฉนดที่ดิน

เอกสารเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุด ให้จัดเก็บแยกต่างหากเป็นการเฉพาะเพื่อรวบรวมความเป็นมาของอาคารชุดนั้น โดยเรียงตามลำดับการจดทะเบียนอาคารชุด

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

- ข้อ ๒๑ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด
- ข้อ ๒๒ การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด

หมวด ๓

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๒๓ เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์จะขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ให้ผู้กรณียื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ช.๓ ทำระเบียบนี้

ข้อ ๒๔ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้ยื่นคำขอยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

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

ข้อ ๒๕ การรับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ปฏิบัติดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๔ หรือไม่

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

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

ข้อ ๒๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วนถูกต้องและอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ และผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้ามก็ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑ (๓) และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและ

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) พร้อมทั้งบันทึกสาระสำคัญลงไว้ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) เสร็จแล้วให้บันทึกการจดทะเบียนในบัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๖) และบันทึกในสำเนาข้อบังคับด้วยว่า “ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ เก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หนึ่งฉบับ

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

ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๒ และ อ.ช.๑๓ ทำระเบียบนี้

ข้อ ๒๗ เมื่อได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบ อ.ช.๑๔ ทำระเบียบนี้ส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงต่อจากรายการที่ได้จัดแจ้งตามข้อ ๑๑ (๒) ว่า “อาคารชุดนี้ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดชื่อ..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ และให้แก้ไขฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินของโฉนดที่ดินให้เป็นของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวด้วย

(๓) ให้นำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปเก็บรวมไว้ในแฟ้มเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุดตาม ข้อ ๑๙ วรรคท้าย

หมวด ๔

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๒๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๔ ท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๒๙ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้ผู้ขอยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- รายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- ลายมือชื่อของผู้เข้าร่วมประชุม
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๓๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๙ หรือไม่

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

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับ คำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๓๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่ไม่ขัดต่อกฎหมาย การเรียกประชุมและวิธีการประชุม ตลอดจนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ขอยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ตามข้อ ๑ (๕) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) ในรายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ นิติบุคคลอาคารชุด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ

และประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมทั้งบันทึกไว้ในใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (ท้าย อ.ช.๔) ได้ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่รายการสุดท้ายด้วยว่า “ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ☐ สามัญ ☐ วิสามัญ ครั้งแรก เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ด้วยคะแนนเสียงจำนวน.....ใน.....เป็นไปตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังจากพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติ ให้พิจารณาถึงความดำเนิรคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

หมวด ๕

การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

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

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)
- สัญญาจ้างเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี)

ข้อ ๓๓ การรับคำขอจดทะเบียนผู้จัดการให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๒ หรือไม่

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

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอเพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วให้หมายเหตุการณ์ไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๓๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุมและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียนผู้จัดการตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนผู้จัดการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ทำระยะเบียบนี้ ประเภท “เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” โดยให้บันทึกชื่อผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่งและผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้นด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้าง มาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากพ้นระยะเวลาสามสิบวัน นับแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้งให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

หมวด ๖

การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๕ การขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ทำระยะเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารดังต่อไปนี้

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

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย

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

ข้อ ๓๖ การรับคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๕ หรือไม่

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

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

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

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ มาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาถึงความดำเนิรคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วทั้งหมดหรือบางคน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช.๑๗ ท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๓๙ ในการยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงกรรมการให้ผู้ยื่นคำขอพร้อมหลักฐานดังต่อไปนี้

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

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

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

ข้อ ๔๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้
ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๙ หรือไม่

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

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการณไม่รับ คำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒)

ข้อ ๔๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้มีสิทธิเป็นกรรมการ และไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนของทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ประเภท “เปลี่ยนแปลงกรรมการ” โดยให้บันทึกชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งและกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงกรรมการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้น แล้วให้ขีดฆ่าชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งด้วยหมึกสีแดง พร้อมทั้งบันทึกในช่องหมายเหตุให้ทราบถึงสาเหตุของการพ้นจากตำแหน่ง สำหรับรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้บันทึกในช่องหมายเหตุว่า แทนลำดับที่.....

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

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

ข้อ ๔๒ ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกโดยบทบัญญัติดังกล่าว รวมถึงระเบียบและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมาใช้บังคับโดยอนุโลม สำหรับแบบพิมพ์คำขอจดทะเบียนต่าง ๆ ให้ใช้ตามแบบท้ายระเบียบ ดังนี้

(๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการสอบสวนสิทธิในห้องชุด
ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๕

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

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

(๔) คำขอต่าง ๆ ให้ใช้แบบ อ.ช.๑๗

(๕) บันทึกถ้อยคำให้ใช้แบบ อ.ช.๒๖ และในกรณีที่จะต้องทำเป็นบันทึกข้อตกลงให้พนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบ อ.ช.๒๖ มาดัดแปลงแก้ไขให้เป็นบันทึกข้อตกลงโดยอนุโลม

(๖) ประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๗

(๗) หนังสือนำเสนอประกาศเกี่ยวกับห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒๘

(๘) กรณีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับห้องชุดซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้อนุโลมตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก สำหรับบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ข.๒๙

(๙) เมื่อได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดใดแล้ว ให้จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวของอาคารชุดนั้นตามแบบที่กำหนดไว้ในระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

ข้อ ๔๓ ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจบัญชีอัยการตรวจสิ่งสำคัญเกี่ยวกับห้องชุดเช่นเดียวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

ข้อ ๔๔ ในกรณีที่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๘(๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาแสดง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบลายมือชื่อของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการตามมาตรา ๓๘ (๒) กับหลักฐานที่เคยให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด ๘

การเลิกอาคารชุด

ข้อ ๔๕ ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ประสงค์จะขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (อ.ข.๑๙) พร้อมทั้งแนบหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ข้อ ๔๖ การรับคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตาม ข้อ ๔๕ ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ผู้ยื่นคำขอได้ยื่นมาครบตามจำนวนห้องชุดในอาคารชุดนั้นหรือไม่ ถ้าไม่ครบให้แจ้งผู้ยื่นคำขอจัดการนำมาให้ครบถ้วน หากผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำมาได้ให้ใช้ แบบ อ.ข.๒๖ บันทึกถ้อยคำผู้ยื่นคำขอว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใด

นำมาไม่ได้ เพราะเหตุใดและอยู่ที่ผู้ใดเป็นหลักฐานติดเรื่องไว้เพื่อดำเนินการตามมาตรา ๕๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วเสนอเรื่องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งการต่อไป

(๒) เมื่อได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด ครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้ส่งรับคำขอและนำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) พร้อมทั้งมีคำสั่ง จดทะเบียนเลิกอาคารชุดไว้เป็นหลักฐานในคำขอ แล้วแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าคำขอ และค่าจดทะเบียน เลิกอาคารชุด ตามข้อ ๑ (๘) (ก) และ (๒) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

ข้อ ๔๗ การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้จดทะเบียนโดยบันทึกด้วยหมึกสีแดงไว้ได้ รายการจดทะเบียนอาคารชุดรายนั้นในทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) ว่า “อาคารชุดนี้เลิกเพราะผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ขอเลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตรา ประจำตำแหน่งพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๔๘ ในกรณีที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ต่อมาเจ้าของร่วมมีมติเป็น เอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด หรือกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ถ้าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบที่ รัฐมนตรีประกาศกำหนด (อ.ช.๒๐) พร้อมด้วยหลักฐานดังนี้

(๑) สำเนาบันทึกการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้น

(๒) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

(๓) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) (ฉบับผู้จดทะเบียนอาคารชุด)

(๔) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๓) (ฉบับผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด)

ข้อ ๔๙ การรับคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ ๔๘ ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับข้อ ๔๖ โดยอนุโลมสำหรับการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดให้จดทะเบียนโดยบันทึกด้วยหมึกแดงไว้ได้รายการการเลิกอาคารชุดรายนั้นในทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๙) ว่า “อาคารชุดนี้เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุดตามมาตรา ๕๑ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” หรือ “อาคารชุดนี้เสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๕๑ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

เมื่อดำเนินการตามวรรคสองแล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) ช่องรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับว่า “นิติบุคคลอาคารชุดนี้เลิกเพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๕๐ เมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามข้อ ๔๗ หรือ ๔๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติดังนี้

(๑) จัดทำประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบ อ.ช.๑๘ ท้ายระเบียบนี้แล้วส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(๒) หมายเหตุการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่โดยขีดคร่อมด้านหน้าทั้งสองฉบับด้วยหมึกสีแดงเป็นเส้นคู่ขนานตามแนวเฉียงจากด้านล่างซ้ายขึ้นไปยังด้านบนขวา โดยให้เส้นคู่ขนานมีระยะห่างกันประมาณ ๕ เซนติเมตรแล้วเขียนด้วยหมึกสีแดงระหว่างเส้นคู่ขนานว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้ยกเลิก เพราะได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ในกรณีที่ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนจากผู้ขอไม่ครบจำนวน ให้หมายเหตุการยกเลิกเพียงฉบับพนักงานเจ้าหน้าที่ไปก่อน ต่อไปถ้าได้ฉบับเจ้าของห้องชุดมาก็ให้หมายเหตุการยกเลิกไว้ด้วย

(๓) เมื่อได้หมายเหตุการยกเลิกไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองฉบับ หรือฉบับเดียว ตาม (๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ต่อไปดังนี้

ก. จัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินของอาคารชุดนั้นว่า

“รายชื่อเจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์ในขณะที่ยกเลิกที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ คือ

๑.....ถือจำนวน.....ส่วน

๒.....ถือจำนวน.....ส่วน

๓.....ถือจำนวน.....ส่วน

ฯลฯ

รวม.....ส่วน”

รายชื่อเจ้าของที่ดินให้ลงไว้ในช่องผู้รับสัญญาเรียงลำดับตามเลขที่ห้องชุดจากน้อยไปหามากห้องชุดใดมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนให้ใส่ชื่อในลำดับนั้นให้ครบทุกคน

ข. ถ้ามีรายการจดทะเบียนภาระผูกพันปรากฏอยู่ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใดให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทนั้น ๆ (ยกเว้นประเภทสิทธิอาศัย) จัดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายชื่อของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

ค. เมื่อได้ยกรายการจดทะเบียนจัดแจ้งตาม ก. และ ข. เสร็จแล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกสีแดงใต้รายการสุดท้ายว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ. ๒๕๒๒” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ เสร็จแล้วให้คืนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงกัน โดยให้ลงลายมือชื่อรับทราบการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดและรับคืนโฉนดที่ดินแล้ว ท้ายคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ง. การจดทะเบียนและการหมายเหตุตาม ก. ข. และ ค. ให้ปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

(๔) หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ได้หมายเหตุการยกเลิกแล้วและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือเอกสารเรื่องภาระผูกพันที่มีอยู่และได้ยกรายการจดทะเบียนจดทะเบียนโฉนดที่ดินแล้วนั้น ให้เก็บรวมไว้ในสารบบของที่ดินแปลงนั้น ส่วนเอกสารอื่น ๆ ให้แยกเก็บไว้ในสารบบห้องชุด

(๕) ในกรณีที่มิมีชื่อบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

(๖) กรณีโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดมีรายการจดทะเบียนติดจำนองอยู่ หากตรวจสอบแล้วพนักงานดังกล่าวมีการชำระครบถ้วนหรือหมดภาระหนี้จำนองแล้ว ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวว่า “การจำนองระงับสิ้นไป โดย.....แล้ว” ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๗) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการเลิกอาคารชุดในเอกสารที่เกี่ยวข้อง และลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

หมวด ๙

เบ็ดเตล็ด

การรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

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

ข้อ ๕๒ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการหนี้ที่ผู้ขอแจ้งมาเป็นหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด.๒) และให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ พร้อมทั้งนำคำขอ

ดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบห้องชุด เสร็จแล้วบันทึกรายการนี้เป็นหลักฐานในบัญชีรับแจ้งหนี้บูริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ตามแบบ อ.ช.๓๐ ทำयरระเบียบนี้

การเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

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

ข้อ ๕๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า บุคคลผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการดังกล่าว มีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามนัยมาตรา ๓๕/๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วให้บันทึกการเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันในรายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) พร้อมทั้งนำคำขอดังกล่าวเก็บไว้ในสารบบห้องชุด

การทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๓๘ (๒)

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

เมื่อได้รับแจ้งการพ้นจากหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่าชื่อกรรมการพร้อมหมายเหตุการพ้นจากหน้าที่ของกรรมการดังกล่าว ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช.๒๔) ในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) ด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่

พ.ศ. ๒๕๕๕



ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่
พ.ศ. ๒๕๕๕

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๔ และมาตรา ๒๕ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ และมาตรา ๒๗ กำหนดให้กรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิมได้ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๒๑ และข้อ ๒๒ กำหนดให้การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่เป็นไปในแนวทางเดียวกันอย่างถูกต้องและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๒) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ ๕ ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ใช้แบบ อ.ช.๒ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยให้มีคำว่า “ใบแทน” พิมพ์ด้วยหมึกสีแดงไว้ด้านหน้าเหนือตราครุฑ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งในใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิม และรายการจดทะเบียน(ถ้ามี) ด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราไว้วัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดฉบับเดิม หรือรายการจดทะเบียนรายการสุดท้ายแล้วแต่กรณี

สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีคำว่า “ได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว” พร้อมทั้งให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดงไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ ๖ การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย ให้เจ้าของห้องชุดยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พร้อมด้วยพยานหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีสูญหายอันเนื่องมาจากการกระทำผิดทางอาญา เช่น ถูกลักขโมย ให้นำหลักฐานการแจ้งความมาประกอบคำขอด้วย กรณีเป็นพยานบุคคลผู้ต้องนำบุคคลที่เชื่อถือได้อย่างน้อย ๒ คน มาให้ถ้อยคำรับรอง ซึ่งบุคคลนั้นไม่จำเป็นต้องเป็นข้าราชการ โดยให้อยู่ในดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ และการบันทึกถ้อยคำพยานบุคคลให้บันทึกถ้อยคำรับรองเพียงว่า ถ้อยคำของผู้ขอมาเชื่อถือและผู้ขอเป็นเจ้าของห้องชุดจริงเท่านั้น ไม่ควรบันทึกพยานว่าเป็นผู้รู้เห็นเกี่ยวกับการสูญหายของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เว้นแต่กรณีที่พยานพร้อมที่จะให้ถ้อยคำยืนยันว่าเป็นผู้รู้เห็นการสูญหายของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น ๆ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไปตามที่พยานยืนยันได้ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศการขอออกใบแทนนั้นเป็นเวลาสามสิบวันไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่ และห้องชุดนั้นแห่งหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านและนำพยานหลักฐานมาแสดงภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศการขอออกใบแทน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้คัดค้าน ให้ออกใบแทนตามคำขอได้

(๒) ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุด ถ้าเจ้าของห้องชุดนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ชำรุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดินที่ตั้งห้องชุด ลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ปรากฏอยู่ และสามารถทำการ

ตรวจสอบได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนให้ได้ แต่ถ้าขาดสาระสำคัญดังกล่าว ให้นำความใน (๑) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๓) ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเพื่อดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลได้ หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหายหรือชำรุดด้วยประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี โดยให้ถือคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลดังกล่าวเป็นคำขอ แต่ไม่ต้องสอบสวน

(๔) ในกรณีอธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมา หรือได้มาแต่ชำรุด ให้นำความใน (๑) หรือ (๒) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๕) ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมา หรือได้มาแต่ชำรุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนตามคู่ฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อดำเนินการต่อไปได้

ในกรณีที่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาตาม (๓) (๔) และ (๕) ให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย

หมวด ๒

การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่

ข้อ ๗ เมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกเหตุการณ์การสูญหายหรือชำรุดดังกล่าวไว้โดยชัดเจน เฉพาะกรณีสูญหายให้พนักงานเจ้าหน้าที่แต่งตั้งกรรมการสืบสวนสอบสวนหาตัวผู้รับผิดชอบ และหาสาเหตุที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหายไปเสียก่อนที่จะดำเนินการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ด้วย

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุด มาเพื่อพิจารณาและสั่งดำเนินการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับ คือฉบับสำนักงานของ

พนักงานเจ้าหน้าที่ฉบับหนึ่ง และฉบับเจ้าของห้องชุดฉบับหนึ่ง โดยไม่ต้องให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๙ การจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ทั้งสองฉบับตามข้อ ๘ ให้จัดทำโดยอาศัยหลักฐานเดิม โดยไม่ต้องไปทำการรังวัดห้องชุด และให้นำความในหมวด ๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่ไม่ต้องประกาศและให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๐ เมื่อจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองฉบับเสร็จแล้ว ให้มอบฉบับเจ้าของห้องชุดที่จัดทำขึ้นใหม่ แก่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดลงชื่อรับไป ส่วนฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เก็บเข้าแฟ้มหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับฉบับเจ้าของห้องชุดเดิมให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุโดยวิธีขีดเส้นคู่ขนานที่ด้านหน้าของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วเขียนด้วยอักษรสีแดงว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับนี้ยกเลิกโดยได้จัดทำขึ้นใหม่แล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วเก็บไว้ในสารบบสำหรับห้องชุดนั้น

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ และฉบับเจ้าของห้องชุดก็สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญจนไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าตรงกับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับใด ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๒ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๓ แต่ไม่ต้องออกไปแทน และเรียกค่าธรรมเนียม เว้นแต่ค่าใบแทน โดยให้บรรยายไว้ใน คำขอรับใบแทนว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายนี้สูญหาย (หรือชำรุดในสาระสำคัญ) ทั้งฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่และฉบับเจ้าของห้องชุด” แล้วดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ทั้งสองฉบับตามระเบียบนี้

ข้อ ๑๒ เมื่อได้จัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่แล้ว หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือฉบับเจ้าของห้องชุดที่สูญหายคืนมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุตามข้อ ๑๐ แล้วเก็บไว้ในสารบบเช่นเดียวกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน

พ.ศ. ๒๕๕๕



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน

พ.ศ. ๒๕๕๕

โดยที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๔ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ประกอบกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๒๐ กำหนดให้การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นไปในแนวทางเดียวกันอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๒ (๒) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน พ.ศ. ๒๕๕๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ข้อ ๕ เมื่อปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ได้มีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือจัดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนพยานหลักฐาน และเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จัดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ที่ยึดถือมาตรวจสอบและพิจารณา แล้วสรุปรายงานเหตุที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับกรุงเทพมหานคร ได้แก่ อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย

(๒) สำหรับจังหวัดอื่น ได้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย

ข้อ ๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ พิจารณาเห็นสมควรว่าจะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว ให้ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้านโดยการแจ้งให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ของผู้มีส่วนได้เสียให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบห้องชุดนั้น ในกรณีที่เมื่อแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ห้องชุดตั้งอยู่และห้องชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง ถ้าผู้มีส่วนได้เสียไม่คัดค้านภายในกำหนด สามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน แต่หากผู้มีส่วนได้เสียได้คัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าว และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำคัดค้านแล้ว ให้รายงานพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ไปตามกรณี พร้อมทั้งรายงานให้ทราบด้วยว่าสามารถเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ได้รับคำคัดค้าน หรือในกรณีที่ไม่มีคำคัดค้าน เมื่อพ้นกำหนด ให้พิจารณาและสั่งการโดยด่วน เมื่อเห็นสมควรให้เพิกถอนหรือแก้ไข ก็ให้มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขแล้วแต่กรณี หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการได้ ให้ส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์

ห้องชุดโดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๖ (๕) ส่วนเอกสารอื่นให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏถึงเหตุที่ไม่ได้เอกสารนั้นมา และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ที่ยึดถือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมนั้นทราบ

ในการออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ต้องแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และแจ้งสิทธิอุทธรณ์และสิทธิฟ้องคดีตามกฎหมาย

ข้อ ๘ วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีการเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบนด้านหน้าของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน แล้วเขียนด้วยอักษรสีแดงว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน) นี้ ได้เพิกถอนตามคำสั่ง (ระบุตำแหน่งของผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่งตั้งให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว) ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) กรณีการแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสาร ที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออก แล้วตกแต่งแก้ไขให้ถูกต้องตามคำสั่งและให้หมายเหตุด้วยอักษร สีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำสั่ง (ระบุตำแหน่งของผู้ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แต่งตั้งให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว) ที่..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ สำหรับการแก้ไขแผ่นผังของห้องชุดในคำสั่งแก้ไขจะต้องระบุรายละเอียด ของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ข้อเท็จจริงการแก้ไขจำนวนเนื้อที่จากเดิมเท่าไร แก้เป็นเท่าไร และแก้ไขแผ่นผังห้องชุดอย่างไร ให้ชัดเจน กรณีใช้ใบต่อรูปแผ่นผังห้องชุด ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในแผ่นผังเดิมว่า “ห้องชุดนี้ใช้รูปแผ่นผังในใบต่อ” และไม่ต้องขีดฆ่ารูปแผ่นผังเดิมแต่อย่างใด

การหมายเหตุตาม (๑) หรือ (๒) ให้ดำเนินการทุกหน้าทุกแผ่นของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน

ข้อ ๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ ๘ แล้ว ให้ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีการเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเอกสาร ให้เก็บหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับห้องชุดนั้น แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกัน และสอบสวนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาเสนอความเห็นเกี่ยวกับผู้ต้องรับผิดชอบ

ข้อ ๑๐ ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้องได้โดยขีดฆ่าข้อความที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดนั้นออกด้วยหมึกสีแดง แล้วเขียนหรือพิมพ์ข้อความที่ถูกต้องแทนและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้ปฏิบัติตามต่อไปนี้

(๑) เมื่อศาลแจ้งผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุด หรือผู้มีส่วนได้เสียได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนจากผู้ยึดถือไว้ และให้ดำเนินการดังนี้

(ก) ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้หมายเหตุด้วยวิธีขีดเส้นคู่ขนานลงบนด้านหน้าของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียนหรือเอกสารนั้น แล้วบรรยายด้วยอักษรสีแดงว่า “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน) นี้ ได้เพิกถอนตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง) ศาล.....คดีหมายเลขคำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(ข) ถ้าเป็นกรณีที่ต้องแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้ขีดฆ่าตอนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายออก แล้วเติมแก้ไขให้ถูกต้องตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล แล้วบรรยายด้วยอักษรสีแดงว่า “ได้แก้ไขตามคำพิพากษา (หรือคำสั่ง)

ศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....ลงวันที่.....เดือน.....
พ.ศ. ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว” แล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) ในการเรียกเอกสารหลักฐานจากผู้ยึดถือ ถ้าไม่ได้เอกสารนั้นมา หากเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกใบแทนตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ พ.ศ.๒๕๕๕ ข้อ ๖ (๓) ส่วนเอกสารอื่น ๆ ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในฉบับสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรากฏถึงเหตุที่ไม่ได้เอกสารนั้นมาแล้วดำเนินการต่อไปตามข้อ ๑๑ (๑) (ก) หรือ (ข) แล้วแต่กรณี

(๓) ถ้าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือรายการจดทะเบียน หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนในสารบัญสำหรับจดทะเบียน มีชื่อหรือรายการไม่ตรงกับกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง หรือมีการจดทะเบียนผูกพันใด ๆ อยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติไปตามควรแก่กรณี

(๔) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติตามข้อ ๑๑ (๑) เสร็จแล้ว ให้ส่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสารที่เรียกมาคืนแก่ผู้ยึดถือไป ถ้าเป็นกรณีการเพิกถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือเอกสาร ให้เก็บหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือเอกสารที่เพิกถอนไว้ในสารบบสำหรับห้องชุดนั้นแล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบเพื่อแก้ไขหลักฐานต่าง ๆ ให้ตรงกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒



ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และ มาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)พ.ศ.๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงกำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๒ ท้ายประกาศนี้

ข้อ ๒. สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ช. ๒๓ ท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

นายสิทธิชัย โควสุรัตน์
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๓๒๒๓ / ๒๕๖๖

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒



คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๓๒๒๓ / ๒๕๖๖

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การเทียบการดำรงตำแหน่งตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ ก.พ. กำหนดและรองรับการนำเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการปฏิบัติราชการ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกคำสั่งไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ข้อ ๒ แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒

๒.๑ อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเขตกรุงเทพมหานคร สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒

๒.๒ ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตจังหวัด สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒

๒.๓ เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือ

กรรมสิทธิ์ห้องชุดและใบแทน รวมทั้งการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชั้นใหม่ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ การรับคำขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การรับคำขอและการจดทะเบียนข้อบังคับรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับการรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๒๔ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และการรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ให้เจ้าพนักงานที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอื่นได้ด้วยเมื่อกรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และได้ประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว

๒.๔ กรณีอาคารชุดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่อาคารชุดมีพื้นที่มากกว่ามีอำนาจตาม ข้อ ๒.๓

๒.๕ ให้ข้าราชการพลเรือนสามัญ สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่มีอำนาจตามมาตรา ๖๐/ ๑ (๑) (๒) และ(๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๑) ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

(ก) ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(ข) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ค) เจ้าพนักงานที่ดิน ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน

(ง) นายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป ในฝ่ายรังวัด

(จ) นักวิชาการที่ดิน ตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป

(๒) ในเขตท้องที่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร

(ก) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ข) เจ้าพนักงานที่ดิน ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน

(ค) นายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป ในฝ่ายรังวัด

(จ) นักวิชาการที่ดิน ตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป

ชี้ขาด

ข้อ ๓ ในกรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามคำสั่งนี้ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัย

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

นายชดา ไทยเศรษฐ์

รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สรุปประเด็นข้อหาหรือเกี่ยวกับอาคารชุด

สารบัญประเด็นหารือ

๑. หารือการกำหนดให้ที่จอดรถยนต์เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล
๒. การแลกเปลี่ยนระหว่างพื้นที่ห้องชุดบางส่วนกับพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนว่าจะกระทำได้หรือไม่ และจะสามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้หรือไม่
๓. นิติบุคคลอาคารชุดสามารถรับโอนที่ดินที่มีภาระจำยอมไว้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางได้หรือไม่
๔. การแต่งตั้งคณะกรรมการ
๕. หารือกรณีห้องชุดมีที่จอดรถจำนวน ๘ คัน ต้องการโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่จอดรถจำนวน ๓ คัน ให้กับห้องชุดอื่นจำนวน ๓ ห้องชุดจะกระทำได้หรือไม่ การให้เช่าพื้นที่จอดรถที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยกำหนดในสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา ๑๐ - ๒๐ ปี สามารถทำได้หรือไม่และจะต้องจดทะเบียนสิทธิการเช่าด้วยหรือไม่ มีผลผูกพันเจ้าของห้องชุดรายใหม่ (ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของห้องชุดผู้ให้เช่าเดิม) หรือไม่ และ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในพื้นที่จอดรถตามที่ระบุไว้ในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) จะกระทำโดยวิธีใด
๖. การนำห้องชุดเพื่อการพักอาศัยไปทำ Service Apartment
๗. กรณีได้รับอนุญาตก่อสร้างและจดทะเบียนอาคารชุดโดยกำหนดการใช้ห้องชุดเพื่อประกอบธุรกิจสำนักงานและร้านค้า สามารถนำห้องชุดดังกล่าวเพื่อใช้พักอาศัยได้หรือไม่
๘. ที่ดินที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุดมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะไม่ครบทุกแปลงจะสามารถนำมาจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่
๙. ผนังด้านนอกอาคารรวมถึงขอบวงกบและหน้าต่างด้านติดอากาศถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล
๑๐. ในการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ปรากฏว่าเนื้อที่ห้องชุดมีจำนวนเนื้อที่มากกว่าที่ปรากฏในแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่
๑๑. แต่งตั้งกรรมการได้เพียง ๒ คน กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจะทำหน้าที่ได้หรือไม่
๑๒. การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุนของเจ้าของโครงการและหากมีการค้างชำระเงินกองทุนสามารถเรียกเก็บเงินเพิ่มได้หรือไม่
๑๓. กรณีนำโฉนดที่ดินมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่ครบตามเอกสารใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม.๖) ว่าจะจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่
๑๔. การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินเพิ่ม
๑๕. การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกรณีซื้อได้จากการขายทอดตลาดโดยไม่มีหนังสือรับรองการปลดหนี้คาวที่สุุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อาศัยคำพิพากษาของศาลที่ให้ถือเอาคำพิพากษาแทนหนังสือรับรองการปลดหนี้ในคดีถึงที่สุดแล้ว มาประกอบเป็นหลักฐานในการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๑๖. อาคารชุดที่จดทะเบียนก่อนวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ขอเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้หรือไม่
๑๗. การขายสิทธิพื้นที่จอดรถ
๑๘. การลดหย่อนหรือยกเว้นเงินเพิ่มตามมาตรา ๑๘
๑๙. ผู้จัดการไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่ที่มีความผิดหรือไม่
๒๐. เรื่องบุคคลที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมใหญ่ ผู้มีหน้าที่ตรวจสอบคุณสมบัติของคณะกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การแต่งตั้งคณะกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลจะมีผลบังคับตั้งแต่เมื่อใด
๒๑. การจดทะเบียนถอดถอนผู้จัดการ แต่งตั้งผู้จัดการ และแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและการยื่นคำขอคัดค้านการจดทะเบียนดังกล่าวโดยอ้างว่าการประชุมไม่ชอบด้วยกฎหมาย
๒๒. ผู้จัดการไม่นำรายชื่อคณะกรรมการไปจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกให้ผู้จัดการมาให้ถ้อยคำ ส่งเอกสารหรือสั่งให้ยื่นจดทะเบียนได้หรือไม่
๒๓. กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำหน้าที่ในฐานะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และมอบให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมกรรมการได้หรือไม่
๒๔. นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วมห้องชุดโดยการซื้อห้องชุดภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีสิทธิลงคะแนนเสียงในฐานะเจ้าของร่วมสำหรับห้องชุดดังกล่าว เพื่อแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้หรือไม่
๒๕. การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดกรณีเจ้าของร่วมเป็นนิติบุคคล
๒๖. การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เรื่องการรับรองการประชุม การจัดประชุมใหญ่ครั้งที่สอง
๒๗. การหรือการเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ก่อนครบวาระ
๒๘. คณะกรรมการมีอำนาจอนุมัติเปลี่ยนแปลงมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือไม่
๒๙. เรื่องการจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวันตามมาตรา ๓๘ (๒)
๓๐. การขายห้องชุดและการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
๓๑. การรับรองการประชุมและลงมติของที่ประชุมใหญ่
๓๒. วาระการดำรงตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
๓๓. การรับรองประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
๓๔. การหรือกรณีจดทะเบียนอาคารชุดโดยให้หลายนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน สามารถจดทะเบียนให้สังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์ส่วนกลางใช้ร่วมกันได้หรือไม่
๓๕. การถอดถอนผู้จัดการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)
๓๖. การปรับอัตราค่าน้ำประปาที่เกิดจากการใช้บริการส่วนตัวของเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์

๓๗. การส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน นับอย่างไร
๓๘. การเป็นกรรมการมีผลนับตั้งแต่เมื่อใด บุคคลที่ดำรงตำแหน่งกรรมการครบสองวาระติดต่อกันแล้วจะสามารถสมัครเป็นกรรมการได้อีกหรือไม่
๓๙. เอกสารที่ใช้ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแปลเป็นภาษาไทย หรือไม่ อย่างไร
๔๐. การแก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด มีผลตั้งแต่เมื่อใด
๔๑. กรณีกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการค้างชำระเงินเพิ่ม จะขาดคุณสมบัติของการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือไม่
๔๒. มาตรฐานผู้ตรวจสอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด
๔๓. กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนตนเอง ได้หรือไม่
๔๔. กรณีคะแนนเสียงในการประชุมครั้งที่ ๒ ได้น้อยกว่าหนึ่งในสาม จะสามารถเรียกประชุมครั้งที่สามโดยใช้คะแนนเสียงหนึ่งในสาม ได้อีกหรือไม่
๔๕. การยื่นคำขอแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ วรรคสองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
๔๖. ในการออกเสียงตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง และมาตรา ๔๐ ต้องได้รับคะแนนเสียงอย่างไร
๔๗. หากกรณีขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. ๒๕๕๐)
๔๘. หากหรือแนวทางปฏิบัติ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งยังไม่มีจดทะเบียนอาคารชุด
๔๙. กรณีกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขอลาออก จะต้องดำเนินการอย่างไร
๕๐. สอบถามการต่อเติมพื้นที่บริเวณระเบียงห้องพักอาศัย
๕๑. หากหรือเกี่ยวกับวิธีคิดเงินเพิ่ม ตามมาตรา ๑๘/๑ มีหลักเกณฑ์อย่างไร
๕๒. การนับองค์ประชุมคณะกรรมการ
๕๓. กรรมการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ได้หรือไม่
๕๔. กรณีนิติบุคคลอาคารชุดมีความประสงค์จะเปลี่ยนรอบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะต้องใช้คะแนนเสียงเท่าใด
๕๕. เมื่อผู้เยาว์บรรลุนิติภาวะแล้วผู้แทนโดยชอบธรรมยังคงปฏิบัติหน้าที่กรรมการแทนได้หรือไม่
๕๖. หากหรือปัญหาการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด
๕๗. การนับวาระของกรรมการ
๕๘. หากหรือเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
๕๙. หากหรือเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่ง การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ และกรณีกรรมการลาออกทั้งคณะก่อนครบวาระ เมื่อมีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่จะนับระยะเวลาการดำรงตำแหน่งอย่างไร
๖๐. การจำหน่ายรถตู้รับ – ส่ง ของนิติบุคคลอาคารชุด ต้องใช้คะแนนเสียงเท่าใด

๖๑. บุคคลอื่นสามารถนำรายชื่อกรรมการไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แทนผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด ได้หรือไม่
๖๒. หรือเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด กรณี นาย ก. และนาง ข. ซึ่งเป็นคู่สมรสถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนละหนึ่งห้องชุดว่า หากนาง ข. ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการมาแล้วครบสองวาระ ในวาระที่สาม นาย ก. ซึ่งเป็นสามีของนาง ข. มีคุณสมบัติเป็นกรรมการได้หรือไม่
๖๓. หรือเกี่ยวกับค่าน้ำประปา และค่าอุปกรณ์การใช้น้ำ (มิเตอร์น้ำ) เป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ หรือไม่
๖๔. การเรียกประชุมใหม่ ครั้งที่ ๒ ภายในสิบห้าวัน นับจากวันใด
๖๕. กรณีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายเป็นรายปี และเจ้าของโครงการชำระเป็นรายเดือน สามารถใช้บังคับได้หรือไม่ และกรณีที่เจ้าของโครงการชำระเงินตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือน มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ หรือไม่
๖๖. กรณีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดลาออกทั้งคณะ การนับระยะเวลาดำรงตำแหน่งคณะกรรมการชุดใหม่ จะนับอย่างไร
๖๗. กรรมสิทธิ์ของผนังกันห้องและพื้นห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ระหว่างเจ้าของห้องชุดหรือไม่
๖๘. กรณีประธานในที่ประชุมไม่ได้ลงนามรับรองในรายงานการประชุม พนักงานเจ้าหน้าที่ สามารถรับเอกสารดังกล่าวได้หรือไม่
๖๙. กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำเอกสารไปยื่นจดทะเบียนหลังจากพ้นกำหนด ๓๐ วัน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้หรือไม่ และหากกรรมการที่ได้รับการเลือกตั้งทดแทนยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่ประชุมใหญ่สามารถแต่งตั้งกรรมการชุดใหม่ทดแทนได้หรือไม่อย่างไร
๗๐. กรณีค้างชำระเงินกองทุน ตามมาตรา ๔๐ (๒) มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือไม่
๗๑. การเปลี่ยนแปลงระบบการเข้า – ออก อาคารจากเดิมเป็นรูปแบบใหม่ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่หรือไม่
๗๒. สามารถนำโฉนดที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินมาก่อนสร้างอาคารชุด ได้หรือไม่
๗๓. กรณีจะแก้ไขชื่ออาคารชุด และชื่อนิติบุคคลอาคารชุด จะดำเนินการอย่างไร
๗๔. กรณีเจ้าของร่วม เห็นว่าการประชุมใหญ่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องดำเนินการอย่างไร
๗๕. กรณีมีการฟ้องเพิกถอนมติที่ประชุมใหญ่ กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งยังคงปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้หรือไม่
๗๖. การนับองค์ประชุมคณะกรรมการ
๗๗. กรณีเจ้าของร่วมมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมด ในการคำนวณคะแนนเสียงของบุคคลอื่น มีวิธีคำนวณอย่างไร
๗๘. การใช้ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล เป็นที่ติดตั้งสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า โดยให้บริการแก่เจ้าของร่วมและบุคคลภายนอก
๗๙. กรณีกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการเป็นประธานในการประชุมใหญ่ได้หรือไม่
๘๐. หรือกรณีการควมรวมนิติบุคคลอาคารชุด

○○

○○

○○

สรุปความเห็น ๑. กรณีที่อาคารชุดได้มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการให้บริการประเภท Service Apartment โดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถือว่าเป็นการประกอบการค้า ตามนัยมาตรา ๑๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เมื่อห้องชุดนั้นอยู่ในพื้นที่ที่ได้จัดไว้เพื่อให้บริการดังกล่าว ประกอบกับ

สรุปความเห็น เรื่องเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะนั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖ (๒) กำหนดว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดแผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้น

กรณีตามข้อหาหรือ หากผู้ขอไต่ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมเอกสารหลักฐานถูกต้อง ครบถ้วนตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นที่ดินและอาคารที่สามารถ รับจดทะเบียนให้เป็นอาคารชุดได้ ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียน อาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๗ ก็ชอบที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนอาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชุดได้

๙. ประเด็นหารือ ผนังด้านนอกอาคารรวมถึงขอบวงกบและหน้าต่างด้านติดอากาศถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง หรือทรัพย์สินส่วนบุคคล

สรุปความเห็น ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๕๗๑๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๓๙ วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณเนื้อที่ห้องชุดว่า “ผนังที่อยู่ริมอาคารและผนังห้องชุดที่ล่องล้าไปในอากาศซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด” ดังนั้น ผนังด้านนอกอาคารรวมทั้งขอบวงกบและหน้าต่างด้านที่ติดอากาศจึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อำนาจหน้าที่ในการดูแลจัดการเป็นของนิติบุคคลอาคารชุด

๑๐. ประเด็นหรือ ในการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ปรากฏว่าเนื้อที่ห้องชุดมีจำนวนเนื้อที่มากกว่าที่ปรากฏในแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด ฯลฯ พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒ ข้อ ๓ ข้อ ๑๐ และระเบียบว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๓

สรุปความเห็น ในการจดทะเบียนอาคารชุดหากพนักงานเจ้าหน้าที่ พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินและอาคารที่นำมาขอจดทะเบียนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ก็สามารถจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือ

กรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ สำหรับเนื้อที่ของห้องชุด เนื่องจากอาคารชุดเป็นอาคารประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับส่วนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ใช้เพื่อพาณิชย์อาจไม่ตรงกับเนื้อที่ตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพราะพระราชบัญญัติควบคุมอาคารไม่มีการแยกพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินกลาง และพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล แต่ในการจดทะเบียนอาคารชุด พื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินกลางในห้องชุด เช่น เสา ผนังรับน้ำหนัก เป็นต้น จะไม่นำพื้นที่ดังกล่าวมาคิดรวมกับเป็นพื้นที่ของห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินบุคคล ทั้งนี้ ในกรณีที่มีข้อสงสัยว่าพื้นที่ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแตกต่างไปจากพื้นที่ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาต เพื่อความรอบคอบ ก็ควรสอบถามรายละเอียดไปที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

∞ ∞

๑๑. ประเด็นหารือ แต่งตั้งกรรมการได้เพียง ๒ คน กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจะทำหน้าที่ได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗/๖

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗/๖ กำหนดให้ การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ดังนั้น หากนิติบุคคลอาคารชุด มีกรรมการดำรงตำแหน่งไม่ถึงกึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด จึงไม่ครบองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนด ย่อมไม่สามารถทำหน้าที่ได้

○○

๑๒. ประเด็นหารือ การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและเงินกองทุนของเจ้าของโครงการและหากมีการค้างชำระเงินกองทุนสามารถเรียกเก็บเงินเพิ่มได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖ มาตรา ๑๘ มาตรา ๑๘/๑

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐

สรุปความเห็น ๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๘ วรรคท้าย กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง สำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย ดังนั้น เจ้าของโครงการซึ่งยังมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จึงมีหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เช่นเดียวกับเจ้าของร่วมคนอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ

๒. เงินกองทุน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ กำหนดให้ เจ้าของร่วม
ชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

สรุปความเห็น กรณีตามข้อหาข้อ ๑ บริษัท ธนาพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๔๓,๖๔๔ และ ๑๒๗๒ อำเภอจตุจักร ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด “ชิม วิภา-ลาดพร้าว” ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า โฉนดที่ดินที่นำมายื่นจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงกับโฉนดที่ดินตามที่ระบุในใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม.๖) คือไม่ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๐๒ มายื่นจดทะเบียนอาคารชุดด้วย เนื่องจากโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวมีสภาพเป็นทางเข้า - ออกบางส่วนของอาคารชุดและมีข้อบุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ด้วย ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดต้องแสดงเส้นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง มิได้กำหนดว่าทางเข้า - ออกดังกล่าวต้องนำมายื่นจดทะเบียนอาคารชุดด้วย เมื่อผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่ได้นำโฉนดที่ดินทุกแปลงตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ระบุในใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ กทม.๖) มายื่นจดทะเบียนอาคารชุด จึงควรสอบถามเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารว่า ในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนี้ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๐๒ ใช้เป็นทางเข้า-ออกของอาคารเพียงอย่างเดียว หรือในที่ดินส่วนดังกล่าวมีสิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลด้วยหรือไม่ อย่างไร หรือใช้พื้นที่ของที่ดินแปลงดังกล่าวมาคำนวณรวมกับพื้นที่ของที่ดินแปลงอื่น ๆ ตามที่ระบุในแบบ กทม.๖ ด้วย หากใช้เป็นทางเข้า - ออกของอาคารเพียงอย่างเดียวและพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วผู้ขอมี

๒. เมื่อพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับ (๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) พระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๑๘ วรรคแรก กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และมาตรา ๑๘/๑ วรรคแรก กำหนดให้ ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ วรรคสอง กำหนดให้ เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ดังนั้น ตั้งแต่วันที่

∞ ∞

○○

๒๒. ประเด็นหรือ ผู้จัดการไม่นำรายชื่อคณะกรรมการไปจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกให้ ผู้จัดการมาให้ถ้อยคำ ส่งเอกสารหรือสั่งให้ยื่นจดทะเบียนได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ มาตรา ๔๙ มาตรา ๖๙

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคห้า กำหนดว่า การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ มาตรา ๖๙ กำหนดว่า ผู้จัดการ ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๗ วรรคห้า ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท เนื่องจากการแต่งตั้ง กรรมการเป็นเรื่องการบริหารงานภายในของนิติบุคคลอาคารชุด การนำรายชื่อกรรมการไปยื่นคำขอจดทะเบียนฯ เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคห้า พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดการยื่นคำขอดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ได้รับความเสียหายจากการที่ผู้จัดการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวสามารถแจ้งความดำเนินคดีต่อผู้จัดการได้ หรือหากเห็นว่าผู้จัดการไม่ปฏิบัติหน้าที่ที่ขอบที่จะประชุมใหญ่เพื่อมีมติถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ได้ตามนัยมาตรา ๔๙ (๑)

○○

๒๓. ประเด็นหารือ กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นทำหน้าที่ในฐานะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และมอบให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมกรรมการได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ มาตรา ๓๗/๑ และมาตรา ๓๗/๒

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคแรก กำหนดให้ มีกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และมาตรา ๓๗/๑ ได้กำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการไว้ว่า (๑) เป็นเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี (๓) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม และมาตรา ๓๗/๒ กำหนดว่า บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้ (๑) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ (๒) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการหรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือ มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี (๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากการปกครองหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่ (๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ ดังนั้น การเป็นกรรมการจึงเป็นคุณสมบัติเฉพาะบุคคลผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการไม่สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่น ทำหน้าที่แทนหรือมอบอำนาจให้เข้าร่วมประชุมแทนได้

○○

๒๔. ประเด็นหารือ นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วมห้องชุดโดยการซื้อห้องชุดภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีสิทธิลงคะแนนเสียงในฐานะเจ้าของร่วมสำหรับห้องชุดดังกล่าว เพื่อแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๕ และมาตรา ๔๙ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๒/๒ และมาตรา ๔๓

สรุปความเห็น ๑. กรณีห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๔๑ ซึ่งเดิมเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ต่อมานิติบุคคลอาคารชุด อาร์ เอส ทาวเวอร์ ได้ซื้อห้องชุดดังกล่าว เพื่อดำเนินการเป็นห้องอาหารไว้บริการแก่ผู้ที่ใช้อาคารโดยทั่วไป โดยนำเงินที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วมเป็นค่าใช้จ่ายในการซื้อห้องชุด ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ นั้น เนื่องจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับนิติบุคคลอาคารชุดฯ เกิดขึ้นก่อนที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) การพิจารณาจึงต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งตามมาตรา ๑๕(๖), (๙) กำหนดว่า สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด การซื้อสิ่งหาริมทรัพย์หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและตามมาตรา ๔๙(๒) กำหนดว่า การซื้อสิ่งหาริมทรัพย์หรือการรับให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าการติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด กรณีนี้เมื่อปรากฏตามข้อเท็จจริงว่า การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๔๑ ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นการได้ห้องชุดมาโดยการซื้อ เป็นเงิน ๑๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๙ ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์เกินกว่าสามในสี่ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามนัยมาตรา ๔๙(๒) โดยนำเงินที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วมเป็น ค่าใช้จ่ายในการซื้อห้องชุดเพื่อใช้ดำเนินการเป็นห้องอาหารไว้บริการแก่เจ้าของร่วม ซึ่งอยู่ในเงื่อนไขตามที่ บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕(๖) และมาตรา ๑๕(๙) ห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๔๑ จึงถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕

๒. กรณีนิติบุคคลอาคารชุดมีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) เลขที่ ๑๒๑/๔๑ จะถือว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและมีฐานะเป็นเจ้าของร่วมรายหนึ่งที่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือไม่นั้น ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นเพียงผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแทนในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วม ผู้ถือกรรมสิทธิ์แท้จริงแล้วคือเจ้าของห้องชุดทั้งหมดของอาคารชุดในฐานะเจ้าของร่วมตามนัยมาตรา ๔ กรณีนี้แม้ว่านิติบุคคลอาคารชุดจะมีชื่อปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. ๒) ก็ไม่ถือว่านิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นเหตุให้ไม่สามารถออกเสียงในการลงมติใด ๆ ได้แล้ว คะแนนเสียงของห้องชุดดังกล่าว เหตุใดเจ้าของร่วมจึงไม่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากการคำนวณคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมกฎหมายกำหนดให้คิดจากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมแต่ละรายคำนวณจากอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕ วรรคหนึ่งและมาตรา ๑๔ ส่วนกรณีคะแนนเสียงของห้องชุดดังกล่าวที่ขาดหายไปเนื่องจากห้องชุดกลายเป็นทรัพย์สินส่วนกลางถือว่าไม่กระทบต่อการคำนวณคะแนนรวมทั้งหมดของเจ้าของร่วมแต่อย่างใด ซึ่งสอดคล้องกับมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งที่กำหนดว่า การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด หากให้คำนวณคะแนนเสียงของห้องชุดเลขที่ ๑๒๑/๔๑ มาคำนวณรวมเป็นคะแนนทั้งหมด ก็จะ

๔. กรณีการประชุมใหญ่สามัญถูกปิด การประชุมใหม่ครั้งหลังจะต้องนับองค์ประชุมหรือไม่ และการประชุมใหญ่วิสามัญจะต้องนับองค์ประชุมหรือไม่ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๓ วรรคแรก กำหนดให้การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม วรรคสอง กำหนดให้ ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ดังนั้น ไม่ว่าจะเป็นการประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมใหญ่วิสามัญจึงต้องเป็นไปตามมาตรา ๔๓

○○

๒๗. ประเด็นหารือ หารือการเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ก่อนครบวาระ

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ มาตรา ๓๗/๓ และมาตรา ๔๔ และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคแรก กำหนดให้ ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม วรรคสอง กำหนดให้ กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการ แต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ดำรงตำแหน่งเท่ากับ วาระที่เหลืออยู่ของกรรมการ ซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว วรรคสาม กำหนดให้ เมื่อครบวาระตามวรรคสองแล้ว หากยังไม่มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่า กรรมการซึ่งรับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่และมาตรา ๓๗/๓(๔) กำหนดให้กรรมการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้พ้นจากตำแหน่งนอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรณีตามข้อหารือสำนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แจ้งว่า การเลือกตั้งคณะกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๔ เป็นการเลือกตั้ง คณะกรรมการใหม่ทั้งหมดโดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๓๗/๓ เป็นเหตุให้คณะกรรมการ ชุดเดิมพ้นจากตำแหน่งแต่ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา ๔๔ ให้กรรมการ ที่ยังอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่งพ้นจากตำแหน่ง โดยกรรมการชุดเดิมได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมเมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๒ มีวาระการดำรงตำแหน่ง ๒ ปี จะครบวาระในวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๔ แต่เจ้าของร่วมได้ประชุมลงมติแต่งตั้งกรรมการชุดใหม่ในวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการ ชุดเดิมยังไม่ครบวาระการดำรงตำแหน่ง หากจะมีการแต่งตั้งกรรมการชุดใหม่ เจ้าของร่วมต้องลงมติให้ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งอยู่เดิมพ้นจากตำแหน่งก่อน จึงจะสามารถลงมติแต่งตั้งกรรมการชุดใหม่ได้ เนื่องจากการ แต่งตั้งกรรมการมีผลจากการลงมติของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๔ กรณีตามข้อหารือมีความเห็นดังนี้

๑. การจดทะเบียนกรรมการตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๔ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ นั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการตามมติ ที่ประชุมเจ้าของร่วมซึ่งไม่ได้มีการลงมติให้กรรมการพ้นจากตำแหน่งและกรรมการที่ดำรงตำแหน่งอยู่ยังไม่ ครบวาระถือเป็นการประชุมที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย การจดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมติที่ประชุมดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

๒. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนกรรมการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น การ จดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคห้า กำหนดว่า “การแต่งตั้งกรรมการให้ ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ” และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๔ วรรคแรก กำหนดว่า “เมื่อปรากฏว่า การออก หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดหรือการจดทะเบียนแจ้งรายการในสารบัญ สำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไข แล้วแต่กรณี” การจดทะเบียนกรรมการดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนที่แสดงสถานะของกรรมการนิติบุคคล

อาคารชุด หากพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนกรรมการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายไม่ถือเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดอันสามารถเพิกถอนการจดทะเบียนตามมาตรา ๒๔ ได้ ประกอบกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ไม่ได้กำหนดเรื่องการเพิกถอนการจดทะเบียนกรรมการไว้ เมื่อการจดทะเบียนกรรมการเป็นการจดทะเบียน ตามมาตรา ๓๗ วรรคห้า ซึ่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ กำหนดให้ “คำสั่งทางปกครอง” หมายความว่า (๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้น ระหว่างบุคคล ในอันที่จะก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็น การถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และ การรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎฯ” การจดทะเบียนกรรมการจึงเป็นคำสั่งทางปกครอง และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๙ และ มาตรา ๕๐ วางหลักเกณฑ์ ให้เจ้าหน้าที่ หรือผู้บังคับบัญชาของเจ้าหน้าที่อาจเพิกถอนคำสั่งทางปกครองที่ไม่ ชอบด้วยกฎหมายทั้งหมด หรือบางส่วนได้ ดังนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนกรรมการไม่ชอบด้วย กฎหมายและการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเพิกถอนคำสั่ง จดทะเบียนกรรมการดังกล่าวตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ทั้งนี้ หากกรรมการชุดเดิมดำรงตำแหน่งครบวาระแล้ว ยังไม่มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ กรรมการที่ครบวาระดังกล่าว สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการ ที่ได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่ตามนัยมาตรา ๓๗ วรรคสามแห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

๒๘. ประเด็นหารือ คณะกรรมการมีอำนาจอนุมัติเปลี่ยนแปลงมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือไม่

ข้อมูลหมายเหตุและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๘

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารถุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารถุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการไว้ตามมาตรา ๓๘ แต่ไม่ได้ให้อำนาจคณะกรรมการเปลี่ยนแปลงมติที่ประชุมเจ้าของร่วมแต่อย่างใด

∞ ∞

๒๙. ประเด็นหารือ เรื่องการจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีการจัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวันตามมาตรา ๓๘ (๒)

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๘(๒) และมาตรา ๔๙

สรุปความเห็น การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๕/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) กำหนดให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ กล่าวคือได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ การจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว จึงถือเป็น “คำสั่งทางปกครอง” เนื่องจากการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลตามนัยมาตรา ๕ ประกอบมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ส่วนกรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวันตามมาตรา ๓๘ (๒) เมื่อกรณีดังกล่าวไม่มีบทบัญญัติมาตราใดกำหนดให้ผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งต้องนำหลักฐานการแต่งตั้งไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอแต่งตั้งกรรมการเพื่อทำหน้าที่ผู้จัดการและหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑) จึงเป็นเพียงการหมายเหตุเพื่อจดแจ้งไว้เป็นหลักฐานเท่านั้น ไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนอันมีลักษณะเป็นคำสั่งทางปกครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่อย่างใด และหากผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) พ้นจากตำแหน่งกรรมการย่อมพ้นจากหน้าที่เป็นผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) ด้วย

∞ ∞

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

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

○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

๓๙. ประเด็นหรือ เอกสารที่ใช้ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแปลเป็นภาษาไทย หรือไม่ อย่างไร

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๒/๓ มาตรา ๔๗

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ มาตรา ๔๒/๓ กำหนดว่า การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม และมาตรา ๔๗ กำหนดว่า เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้ ซึ่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ มาตรา ๒๖ กำหนดว่า เอกสารที่ยื่นต่อเจ้าหน้าที่ให้จัดทำเป็นภาษาไทย ถ้าเป็นเอกสารที่สร้างขึ้นเป็นภาษาต่างประเทศให้คู่กรณีจัดทำคำแปลเป็นภาษาไทยที่มีการรับรองความถูกต้องมาให้ภายในระยะเวลาที่เจ้าหน้าที่กำหนด ในกรณีนี้ให้ถือว่าเอกสารดังกล่าวได้ยื่นต่อเจ้าหน้าที่ในวันที่เจ้าหน้าที่ได้รับคำแปลนั้น เว้นแต่เจ้าหน้าที่จะยอมรับเอกสารที่สร้างขึ้นเป็นภาษาต่างประเทศ และในกรณีนี้ให้ถือว่าวันที่ได้ยื่นเอกสารฉบับที่สร้างขึ้นเป็นภาษาต่างประเทศเป็นวันที่เจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารดังกล่าว การรับรองความถูกต้องของคำแปลเป็นภาษาไทยหรือการยอมรับเอกสารที่สร้างขึ้นนั้นเป็นภาษาต่างประเทศ ให้เป็นตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ซึ่งมีเอกสารประกอบคำขอจดทะเบียนเป็นภาษาอังกฤษจึงต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาไทยเว้นแต่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนพิจารณาแล้วเห็นว่า สามารถใช้เอกสารที่เป็นภาษาอังกฤษได้ กรณีตามข้อหารือจึงต้องสอบถามจากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในท้องที่ที่อาคารชุดตั้งอยู่

∞ ∞

๔๐. ประเด็นหรือ การแก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด มีผลตั้งแต่วันที่ใด

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๒ (๘) วรรคสอง มาตรา ๔๘ (๕)

สรุปความเห็น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘) จะต้องได้รับคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วม ตามนัยมาตรา ๔๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ ประกอบมาตรา ๓๒ วรรคสอง กำหนดว่า การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับ ที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ดังนั้น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘ มีผลบังคับนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีมติตามนัยมาตรา ๔๘ (๕) ส่วนการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อใช้บังคับภายนอก

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

○○

๔๘. ประเด็นหารือ หรือแนวทางปฏิบัติ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งยังไม่มี
การจดทะเบียนโอนอาคารชุด

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๐ มาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๑

สรุปความเห็น กรณีนางวชิราภรณ์ นามพร้อมสกุล ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่ ๔๕๗/๓๙๒ อาคารชุด จอมเทียนทาวเวอร์ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๒๘/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ และกรณีนายบัณฑิต ชีวะธนรักษ์ ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ ๔๕๗/๖๓๐ อาคารชุด จอมเทียนทาวเวอร์ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๒๗/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๙ ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด นั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๐ วรรคสอง กำหนดว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งการจำนองไว้ ตามมาตรา ๒๒ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวมและมาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำมิได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียน อาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ประกอบกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๒๓ กำหนดว่า เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์จะขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ให้คู่กรณียื่นคำขอ จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามแบบ อ.ข.๓ ข้อ ๒๔ กำหนดว่า ในการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอยื่นหลักฐานดังต่อไปนี้ (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ข.๑๐) (๒) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน (๓) ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลพร้อมหลักฐานการแต่งตั้งให้มีอำนาจทำการแทนในฐานะผู้จัดการและหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคลนั้น เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามคำพิพากษาของศาลเป็นการจดทะเบียนการได้้อสังหาริมทรัพย์มาโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมตามนัยมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๐ กำหนดว่า ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลมซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนตามคำสั่งศาล ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมเอกสารสิทธิการได้มาและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด กรณีนี้อาคารชุดจอมเทียนทาวเวอร์ ยังไม่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดการโอนห้องชุด ตามคำพิพากษาของศาลฎีกาดังกล่าวจึงต้องให้ผู้ขอโอนยื่นคำขอโอนห้องชุดตามคำสั่งศาลพร้อมกับการยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๓๑ โดยแจ้งให้ผู้ขอโอนดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๒๔

∞ ∞

∞ ∞

○○

๕๒. ประเด็นหารือ การนับองค์ประชุมคณะกรรมการ

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ และมาตรา ๓๗/๖

สรุปความเห็น สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขอเรียนว่า พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลชุดหนึ่งประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม วรรคสอง กำหนดว่า กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีกรรมการ พ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่ง แต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการ เพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว มาตรา ๓๗/๖ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมา ประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ดังนั้น องค์ประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นไปตามจำนวนกรรมการที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่มีมติแต่งตั้ง กรณีตามข้อหารือ เมื่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้มีกรรมการจำนวน ๙ คน ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุม ไม่น้อยกว่า ๕ คน จึงจะเป็นองค์ประชุมคณะกรรมการตามนัยมาตรา ๓๗/๖ วรรคหนึ่ง

๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐

๕๓. ประเด็นหารือ กรรมการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๘ และมาตรา ๔๓

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๘ (๒) กำหนดว่า คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน และมาตรา ๔๓ วรรคสาม กำหนดว่า ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้ ดังนั้น กรรมการที่ได้รับแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้จัดการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้ตามนัยมาตรา ๔๓ วรรคสาม ประกอบมาตรา ๓๘ (๒)

๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐

∞ ∞

○○

∞ ∞

⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗ ⊗

○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

∞ ∞

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๖ มาตรา ๓๗ มาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ และมาตรา ๖๔

○○

๗๑. ประเด็นหารือ การเปลี่ยนแปลงระบบการเข้า – ออก อาคารจากเดิมเป็นรูปแบบใหม่ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๔๘

สรุปความเห็น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๓ วรรคสอง กำหนดว่า นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๒ (๕) และ (๖) กำหนดว่า ข้อบังคับต้องมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง วรรคสอง กำหนดว่า การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้อีกแต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันวันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องได้รับคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วมตามนัย มาตรา ๔๘ (๔) กล่าวคือ มติเกี่ยวกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุม มีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุม ครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวน คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้น หากการเปลี่ยนระบบการเข้าออกอาคารชุด มีผลกระทบเจ้าของร่วมทุกคนในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง จะต้องได้รับมติจากเจ้าของร่วมตามนัยมาตรา ๔๘ และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐

๗๒. ประเด็นหารือ สามารถนำโฉนดที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินมาก่อสร้างอาคารชุด ได้หรือไม่

ข้อกฎหมายและระเบียบ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๙๑๘/๒๕๕๕

สรุปความเห็น การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน นั้น ศาลปกครองสูงสุดได้มี คำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่ อ.๙๑๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ สรุปได้ว่า หากผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นแบบแสดงรายการและพยานหลักฐานการจัดสรร ที่ดิน (แบบ จ.ส. ๑) ไว้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินในพื้นที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่แล้ว ผู้จัดสรรที่ดิน จะดำเนินการให้แตกต่างไปจากแบบแสดงรายการและหลักฐาน รวมถึงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่เสนอไว้แล้วไม่ได้ ดังนั้น การดำเนินการในที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้ การจัดสรรที่ดินจึงต้องเป็นไปตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ การพิจารณา อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐ ๐๐

○○

○○

○○

○○

คำสั่งศาลปกครองสูงสุด

คำร้องที่ ๓๙๑/๒๕๕๕

คำสั่งที่ ๖๔๐/๒๕๕๕

ระหว่าง นายสมนึก ลีทอง ที่ ๑ กับพวกรวม ๕ คน

ผู้ฟ้องคดี

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

ผู้ถูกฟ้องคดี

ผู้ถูกฟ้องคดีได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจากผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นนายสุนัต ไทยดำริ ตามมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ในการประชุมสามัญ ครั้งที่ ๒/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๕ ซึ่งผู้ฟ้องคดีเห็นว่า มติที่ประชุมดังกล่าวไม่ถูกต้องเพราะการจัดประชุมและการนับคะแนนเสียง ไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จึงได้แย้งความไม่ชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งดังกล่าวไปยังผู้ถูกฟ้องคดี แต่ผู้ถูกฟ้องคดียังคงยืนยันการจดทะเบียนของผู้ถูกฟ้องคดีชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า อาคารชุดจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๔๒ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกันกำหนดให้เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดโดยมติที่ประชุมใหญ่ มีอำนาจแต่งตั้งหรือถอดถอน ผู้จัดการและคณะกรรมการควบคุมการจัดการอาคารชุดได้ อาคารชุดวิภาวีสล แพนชั่น ๒ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นผู้จัดการและผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ถึงที่ ๕ และบุคคลอื่นอีก ๕ คน เป็นคณะกรรมการ ควบคุมการจัดการ ต่อมาที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดได้มีมติถอดถอนผู้จัดการและคณะกรรมการ ควบคุมการจัดการ และแต่งตั้งผู้จัดการและคณะกรรมการควบคุมการจัดการขึ้นใหม่ และนำไปจดทะเบียน เปลี่ยนแปลงต่อผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีที่มี การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือผู้ดำเนินการแทน ข้อ ๒๗ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดว่า เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือ ผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ โดยมีสำเนาบันทนาการประชุมเจ้าของร่วมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการหรือ ผู้ดำเนินการแทนขึ้นใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดไปตามนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่มีอำนาจเปลี่ยนแปลง เพิกถอนหรือยับยั้งมติดังกล่าวได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดี จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นไปตามระเบียบดังกล่าว ทั้งการดำเนินงานของผู้จัดการ คณะกรรมการควบคุมการจัดการ มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุด และการนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง เป็นเรื่องระหว่างเอกชนต่อเอกชนในการจัดการนิติบุคคล ที่มีลักษณะ เช่นเดียวกับห้างหุ้นส่วนและบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิใช่การกระทำทางปกครองหรือ ดำเนินกิจการทางปกครองของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ การฟ้องคดีเกี่ยวกับการกระทำของ ผู้จัดการ คณะกรรมการควบคุมการจัดการ และมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุด จึงอยู่ในอำนาจ พิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรม สำหรับคดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่นำไปจดทะเบียนว่าไม่ชอบ ซึ่งมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่า มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุด ที่นำไปจดทะเบียนว่าชอบหรือไม่ และผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่า

ตัวอย่างคำขอ



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ..... ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ที่ มท ๐๕๑๐.๐๐/-..... วันที่.....

เรื่อง..... ขอดจดทะเบียนอาคารชุด.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

ตามที่บริษัทจำกัด ได้ยื่นคำขอดจดทะเบียนอาคารชุดชื่อโครงการ “.....” เป็นตึก ชั้น จำนวน หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (..... ห้อง) เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย คัน ตั้งบนโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล..... อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... เมื่อวันที่

๒. ข้อเท็จจริง

ฝ่ายทะเบียนตรวจสอบแล้ว ปรากฏดังนี้

๑. โฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล..... อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร มีชื่อ บริษัท..... จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ มีทุนจดทะเบียน ๑,๐๐๐,๐๐๐.- บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันดังนี้

๑.๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล..... อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่

๑.๒ โฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล..... อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่

๒. ผู้ขอได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นตึก ชั้น จำนวน หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (..... ห้อง) เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย คัน ตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) เลขที่ ลงวันที่ และหลักฐานการขอมายเลขประจำบ้านจากสำนักงานทะเบียนเขตพญาไท

๓. บริษัท จำกัด ขอดจดทะเบียนอาคารชุดชื่อ โครงการ “.....” โดยขอออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย จำนวน ห้องเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย คัน

๔. คณะกรรมการฯ ตามคำสั่งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ที่ ลงวันที่ ได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารแล้ว ผลปรากฏว่าอาคารชุด “.....” ตั้งบนโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล..... อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร จริง อาคารดังกล่าวสามารถแยกทรัพย์สินกลางและทรัพย์สินบุคคลได้ ห้องชุดมีขนาด หมายเลขประจำห้อง ตรงตามเอกสารที่ยื่นคำขอและคณะกรรมการฯ เห็นว่าที่ดินและอาคารสามารถรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้

/ ๓. ความเห็น...

-๒-

๓. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนพิจารณาแล้ว บริษัท จำกัด ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ชื่อโครงการ “.....” โดยแสดงหลักฐานถูกต้อง ประกอบกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารจึงเห็นว่าสามารถรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดลงนามในเอกสารที่นำเรียนมาพร้อมนี้ ดังนี้

๑. คำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑)
๒. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. ๒) จำนวน คู่ฉบับ
หมายเลขแบบพิมพ์ ๖๓ - ๐๐๐๐๐๑ ถึง ๖๓ - ๐๐๐๐๘๐
๓. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)
๔. ประกาศจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๑)
๕. หนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
๖. โฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล..... อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร

(.....)

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

(.....)

หัวหน้างานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(.....)

หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

ลงนามแล้ว

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....



อ.ช.๑

เลขรับที่.....
วันที่
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนอาคารชุด

เขียนที่ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา

วันที่ เดือน พ.ศ.

๑. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี สัญชาติ.....
อยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่
สถานที่จดทะเบียน สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนกรุงเทพมหานครทะเบียนเลขที่ โดยมีผู้ทำการแทน
นิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน
☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอกซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
หมายเลขโทรศัพท์.....

๒. ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ตำบล/แขวงอำเภอ/เขต
จังหวัด

๓. ที่ดินตาม ๒. มีเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๔. ในที่ดินดังกล่าวใน ๒. และ ๓. มีอาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน.....หลัง

๕. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดิน และอาคารดังกล่าวข้างต้นให้เป็นอาคารชุดโดยใช้ชื่อของ
อาคารชุดว่า.....

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๖. พร้อมนี้ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

☐ (๑) โฉนดที่ดิน จำนวน.....ฉบับ

☐ (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งเส้น

ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง โดยมีมาตราส่วน

☐ ๑ : ๑๐๐๐

☐ ๑ : ๕๐๐

☐ ๑ :

☐ (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุด รวมทั้งเลขหมายประจำบ้านของแต่ละห้องชุด

☐ (๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดนี้

☐ (๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ข.๕)

☐ (๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

☐ (๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

☐ (๘) ในกรณีที่อาคารตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศหรือเขตปลอดภัยในราชการทหาร

☐ หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ หรือ

☐ หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

☐ (๙) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาต

ให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๗. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

☐ อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือ

☐ ทั้งที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ได้ตกลงกันแล้ว

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

()

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

- ☐ ๑. รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- ☐ ๒. ไม่รับจดทะเบียน เนื่องจาก

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
ที่.....มท. ๐๕๑๐.๐๐/-.....วันที่.....
เรื่อง.....ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

บริษัท.....จำกัด ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
กรุงเทพมหานคร เนื้อที่.....ไร่ พร้อมด้วยอาคารสูง.....ชั้น จำนวน.....อาคาร ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด
(อ.ช.๑๐) ชื่อโครงการ “.....” ทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่.....

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ นาย/นาง/นางสาว.....ยื่นคำขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเลขที่.....
ชั้น.....ชื่ออาคารชุด “.....” ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....โดยไม่เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์
ในห้องชุดทั้งหมดจากผู้โอน

๒.๒ บริษัท.....จำกัด ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการ
นิติบุคคลอาคารชุด.....สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ ชั้น.....เลขที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....กรุงเทพมหานคร มีนาย/นาง/นางสาว.....เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๒.๓ หลักฐานการขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

- (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ลงวันที่.....
- (๒) สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- (๓) รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่.....ลงวันที่.....
- (๔) หนังสือแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ลงวันที่.....
- (๕) หนังสือรับรองของสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
กระทรวงพาณิชย์ ที่.....ลงวันที่.....

(๖) หนังสือมอบอำนาจในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ลงวันที่.....

๒.๔ ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)
พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว เมื่อวันที่.....

๓. ข้อกฎหมาย

๓.๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๑

๓.๒ กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

/ ๔. ความเห็น...

-๒-

๔. ความเห็น

พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท.....จำกัด ขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรกให้กับ นาย/นาง/นางสาว.....โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ตรวจสอบ หลักฐานแล้วครบถ้วนถูกต้องและอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดได้ ดังนั้น จึงเห็นควรจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ตามประสงค์ พร้อมนี้ได้เสนอหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๓) ประกาศเรื่องการจดทะเบียนนิติ บุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๔) และบันทึกแจ้งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร มาเพื่อโปรดพิจารณาลงนามด้วย แล้ว

(.....)

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

(.....)

หัวหน้างานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(.....)

หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

ลงนามแล้ว

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....



อ.ช.๓

เลขรับที่.....

วันที่.....

(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน พ.ศ.

๑. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ..... ปี สัญชาติ.....

อยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล..... เมื่อวันที่..... เดือน.....

พ.ศ. สถานที่จดทะเบียน สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนกรุงเทพมหานครทะเบียนเลขที่..... โดยมีผู้ทำการ

แทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล..... เลขประจำตัว

ประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่

ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ข้าพเจ้าประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนใน ๒. โดยขณะที่ยื่นคำขอนี้ ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดชื่อซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดทะเบียนเลขที่..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

๒. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....

ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

- ๒ -

☐ นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล..... เมื่อวันที่.....
 เดือน..... พ.ศ..... สถานที่จดทะเบียน..... ทะเบียนเลขที่.....
 โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล.....
 เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่
 เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....
 ประสงค์จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยไม่เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดจาก
 ผู้ขอโอนใน ๑.

(ในกรณีที่ไม้อาจรอกชื่อผู้รับโอนทั้งหมดลงในช่องว่างที่ให้ไว้ได้ ให้กรอกรายชื่อผู้ขอรับโอนที่
 เหลือพร้อมลงลายมือชื่อไว้ในใบแนบคำขอนี้)

๓. ข้าพเจ้าผู้ขอโอนตาม ๑. และผู้ขอรับโอนตาม ๒. มีความประสงค์ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

๓.๑ นิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ.....

๓.๒ ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด อยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓.๓ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้เป็น

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล.....
 เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....
 ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
 จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล..... เมื่อวันที่.....
 เดือน..... พ.ศ..... สถานที่จดทะเบียน..... ทะเบียนเลขที่.....
 โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล.....
 เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่
 เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

- ๓ -

๔. ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

๔.๑ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)

๔.๒ สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๔.๓ ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล

๔.๔ หลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา ๓๕ และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคล

๔.๕

ลงชื่อ.....ผู้ขอโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

- ☐ ๑. รับจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
- ☐ ๒. ไม่รับจดทะเบียน เนื่องจาก.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ..... ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
 ที่.....มท. ๐๕๑๐.๐๐/-.....วันที่.....
 เรื่อง..... ขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด.....
 เรียน..... เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

ด้วยนาย/นาง/นางสาว..... ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....
 มีหนังสือ ที่..... ลงวันที่..... ขอจด ทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
 ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี..... เมื่อวันที่..... ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
 กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง และสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขา.....ได้ลงรับไว้แล้วเมื่อวันที่.....

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ นิติบุคคลอาคารชุด..... ได้มีหนังสือ ที่..... ลงวันที่.....
 เชิญประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี..... ในวันที่..... โดยมี ระเบียบวาระที่.....
 เพื่อพิจารณาแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๒.๒ ตามรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี..... ในวันที่.....
 นับคะแนนเสียงเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าประชุมได้..... อัตราส่วน กรรมสิทธิ์
 จากคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด..... อัตราส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ..... (เกิน หนึ่งในสี่ของ
 คะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด) ถือว่าครบองค์ประชุม

๒.๓ ในวาระที่..... พิจารณาแก้ไขข้อบังคับหมวดที่..... ว่าด้วย..... ข้อ.....
 เรื่อง..... โดยในที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน..... คะแนนเสียงของ
 คะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๒.๔ ในวาระที่..... พิจารณาแก้ไขข้อบังคับหมวดที่..... ว่าด้วย..... ข้อ.....
 เรื่อง..... โดยในที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน..... คะแนนเสียงของ
 คะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๒.๕ ในวาระที่..... พิจารณาแก้ไขข้อบังคับหมวดที่..... ว่าด้วย..... ข้อ.....
 เรื่อง..... โดยในที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน..... คะแนนเสียงของ
 คะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๓. ข้อกฎหมาย

๓.๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่
 ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๒ วรรคสอง, ๓๘, ๔๒/๓, ๔๒/๓, ๔๓, ๔๔, ๕
 ๓.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๒๘ และ๒๙

/ ๔. ความเห็น...

๔. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้ว ดังนี้

๔.๑ ตรวจสอบแล้วผู้ขอยื่นเอกสารการจดทะเบียนภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ มีมติเมื่อวันที่ เป็นไปตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔.๒ การเรียกประชุม มีหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และลงนามโดยประธานกรรมการนิติฯ เป็นไปตามมาตรา ๔๒/๑ และ ๔๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔.๓ ตรวจสอบรายชื่อเจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุม ขณะยื่นคำขอปรากฏว่ามีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจริง เจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมครบคนละเสียงได้ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ เกินหนึ่งในสี่ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด) เป็นไปตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และการประชุมครั้งนี้ มีใบมอบฉันทะ จำนวน ฉบับ

๔.๔ มติที่ประชุมใหญ่ให้แก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับ ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

๔.๔.๑ ในวาระที่ พิจารณาแก้ไขข้อบังคับ หมวดที่ ว่าด้วย..... ข้อ เรื่อง..... ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน คะแนนเสียงของคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๔.๔.๒ ในวาระที่ พิจารณาแก้ไขข้อบังคับ หมวดที่ ว่าด้วย..... ข้อ เรื่อง..... ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน คะแนนเสียงของคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๔.๔.๓ ในวาระที่ พิจารณาแก้ไขข้อบังคับ หมวดที่ ว่าด้วย..... ข้อ เรื่อง..... ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน คะแนนเสียงของคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๔.๕ ผู้ขอยืนยันว่าการจัดประชุมใหญ่ดังกล่าวเป็นการจัดประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๒/๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ บรรดาเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นขอจดทะเบียน ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมเป็นลายมือชื่อของ เจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจริง และยืนยันว่าการเรียกประชุม วิธีการประชุม มติของที่ประชุมใหญ่เป็นไปตาม ข้อบังคับและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว หากเกิดความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความผิดพลาดของเอกสารและการจดทะเบียนในครั้งนี้ ผู้ขอขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้นไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

๔.๖ เจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบเอกสารแล้วครบถ้วน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่รับจดทะเบียนแก้ไข หรือ เพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้ เห็นควรดำเนินการ รับคำขอให้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

อ.ช.๔



เลขรับที่.....
วันที่.....
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑. ข้าพเจ้า นิติบุคคลอาคารชุดชื่อ.....
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอก.....ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....
๒. ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
๓. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ดังรายการ
ตามใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
๔. ข้าพเจ้าได้ยื่นสำเนาเอกสารดังต่อไปนี้ มาเพื่อประกอบการพิจารณา
 - ๔.๑ ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่
 - ๔.๒ หลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย หนังสือนัดประชุม ระเบียบวาระ
การประชุม ลายมือชื่อผู้เข้าประชุม พร้อมด้วยรายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลง
ข้อบังคับ

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงใหม่
หมวดที่	หมวดที่
ข้อ ๑	ข้อ ๑
ข้อ ๒	ข้อ ๒
	ข้อ ๓

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

รายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

๕. ข้อห้ามสำหรับผู้ประกอบการโดยอิสระในการแข่งขันกับสมาชิกสหกรณ์
ผู้ได้เป็นเจ้าของสหกรณ์

ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี
เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๓

เจ้าพนักงานผู้ดูแลกิจการ นาย ก.

(3.16)

เจ้าหญิงนางฟ้าดิน

Write

.....

.....



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ที่.....มท.๐๕๑๐.๐๐/-.....วันที่.....

เรื่อง.....ขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

นิติบุคคลอาคารชุด ได้มีหนังสือที่ ฉบับลงวันที่
ยื่นคำขอจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมสามัญ
ประจำปี เมื่อวันที่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ นิติบุคคลอาคารชุด ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่.....เชิญประชุมใหญ่สามัญ
เจ้าของร่วมประจำปี ในวันที่ โดยมีวาระเพื่อพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๒.๒ จากการตรวจสอบรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี เมื่อ
วันที่ นับคะแนนเสียงเจ้าของร่วม และผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าประชุมได้ อัตราส่วน
กรรมสิทธิ์ จากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมทั้งหมด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ
ครบองค์ประชุม

๒.๓ ในวาระที่ พิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากผู้จัดการคน
ปัจจุบันได้มีหนังสือลาออก/ครบวาระการดำรงตำแหน่ง เมื่อวันที่ โดยในที่ประชุมมีมติด้วย
คะแนนเสียง อัตราส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนน
เสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่งตั้งนาย/นาง/นางสาว.....เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีวาระ
ดำรงตำแหน่งปี

๓. ข้อกฎหมาย

๓.๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕, ๓๕/๑, ๓๕/๒, ๔๙

๓.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๓๒

๔. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและพิจารณาแล้วเห็นว่า

๔.๑ การเรียกประชุม มีหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน และลงนามโดย
ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปตามมาตรา ๔๒/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.
๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔.๒ ตรวจสอบรายชื่อเจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมแล้ว ปรากฏว่าเป็นรายชื่อเจ้าของ
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจริง เจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมนับคะแนนเสียงได้

/อัตราส่วน....

- ๒ -

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมทั้งหมด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ
ครบองค์ประชุม เป็นไปตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีใบมอบฉันทะจำนวน ๓ ฉบับ (๓ ห้องชุด)

๔.๓ มติที่ประชุมใหญ่เลือกผู้จัดการมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนน
เสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด เป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔.๔ ผู้ขอยืนยันว่าลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมเป็นลายมือชื่อของเจ้าของร่วมและผู้รับมอบ
ฉันทะจริง และยืนยันว่าผู้ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม
วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่ เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว หากเกิดความผิดพลาดเสียหายใดๆ อันเกิดจากเอกสาร
และการจดทะเบียนในครั้งนี้ ผู้ขอขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

๔.๕ เจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบเอกสารตามที่ยุขอนำมายื่นแล้วครบถ้วน อยู่ในหลักเกณฑ์
ที่รับจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ได้ เห็นควรดำเนินการให้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



อ.ช.๑๗

คำขอ จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
หมายเลขโทรศัพท์.....ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วยนิติบุคคลอาคารชุด.....ได้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี.....ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....นั้นคะแนนเสียงเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าประชุมได้.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ.....ครบองค์ประชุม ในวาระที่.....พิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยในที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียง.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ เกินหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด.....แต่งตั้งให้นาย/นาง/นางสาว.....เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีวาระการดำรงตำแหน่ง.....ปี รายละเอียดปรากฏตามรายงานการประชุมฯ ที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคล.....อาคารชุด.....ให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย โดยยอมชำระค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ และขอให้เจ้าหน้าที่เป็นพยานในคำขอนี้ด้วย.....

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

รายชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๒๔)

ลำดับที่	รายชื่อผู้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการ/ เลขประจำตัวประชาชน	ผ่านการอบรมหลักสูตร มาตรฐานวิชาชีพผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด วัน เดือน ปี	ตามมติที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม		วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	วัน เดือน ปี ที่พ้นจากตำแหน่ง	หมายเหตุ
			ครั้งที่	เมื่อ วัน เดือน ปี			
	นาย จงดี ใจบุญ ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๐	-	๑/๒๕๖๗	๑๐ ม.ค. ๖๗	๑๕ ม.ค. ๖๗	๙ ม.ค. ๖๙	ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

[illegible]



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
 ที่ มท ๐๕๑๐.๐๐/-.....วันที่.....
 เรื่อง.....ขอจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

ด้วยนาย/นาง/นางสาว.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด..... ได้มีหนังสือที่
 ฉบับลงวันที่ยื่นคำขอจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
 สมัญญประจำปี ครั้งที่ เมื่อวันที่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ นิติบุคคลอาคารชุด ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่.....เชิญประชุมใหญ่สามัญ
 เจ้าของร่วมประจำปี ในวันที่ โดยมีวาระเพื่อพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

๒.๒ จากการตรวจสอบรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี เมื่อ
 วันที่ นับคะแนนเสียงเจ้าของร่วม และผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าประชุมได้ อัตราส่วน
 กรรมสิทธิ์ จากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมทั้งหมด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ
 ครบองค์ประชุม

๒.๓ ในวาระที่ พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจาก
 คณะกรรมการชุดเดิมครบวาระการดำรงตำแหน่ง เมื่อวันที่ โดยในที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียง
 ข้างมาก แต่งตั้งเจ้าของร่วม จำนวน ๕ คน ดังนี้

- (๑) นาย ก. เจ้าของห้องชุดเลขที่.....
- (๒) นาย ข. เจ้าของห้องชุดเลขที่.....
- (๓) นาย ค. เจ้าของห้องชุดเลขที่.....
- (๔) นาย ง. เจ้าของห้องชุดเลขที่.....
- (๕) นาย จ. เจ้าของห้องชุดเลขที่.....

โดยกรรมการลำดับที่ ๑, ๒, ๓, และ ๕ ได้ดำรงตำแหน่งเกิน ๒ วาระติดต่อกัน แต่เนื่องจาก
 ในที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี กำหนดว่าหากที่ประชุมไม่สามารถสรรหาเจ้าของร่วม
 บุคคลอื่น มาดำรงตำแหน่งกรรมการทดแทนได้ สามารถเสนอรายชื่อกรรมการท่านเดิมดำรงตำแหน่งได้อีก
 ๑ วาระ ผู้เข้าร่วมประชุมจึงมีมติให้คณะกรรมการท่านเดิม จำนวน ๔ ท่าน ดำรงตำแหน่งต่อไปอีก ๑ วาระ

๓. ข้อกฎหมาย

๓.๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด
 (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗, ๓๗/๑, ๓๗/๒, ๔๒/๑, ๔๒/๓, ๔๓, ๔๔

๓.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๓๒

/ ๔. ความเห็น...

๔. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและพิจารณาแล้วเห็นว่า

๔.๑ การเรียกประชุม มีหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน และลงนามโดยประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปตามมาตรา ๔๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔.๒ ตรวจสอบรายชื่อเจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมแล้ว ปรากฏว่าเป็นรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจริง เจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมนับคะแนนเสียงได้ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ ครบองค์ประชุม เป็นไปตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีใบมอบฉันทะจำนวน ฉบับ (..... ห้องชุด)

๔.๓ มติที่ประชุมใหญ่เลือกกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วม เป็นไปตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และได้ตรวจสอบแล้วพบว่ามีการการที่รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งเกิน ๒ วาระ ติดต่อกันจำนวน ๔ ท่าน คือ ๑. นาย ก., ๒. นาย ข., ๓. นาย ค. และ ๔. นาย จ. แต่เนื่องจากในที่ประชุมใหญ่ สามัญเจ้าของร่วมประจำปี..... กำหนดว่าหากที่ประชุมไม่สามารถสรรหาเจ้าของร่วมบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งกรรมการทดแทนได้ สามารถเสนอรายชื่อกรรมการท่านเดิมจำนวน ๔ ท่าน ดำรงตำแหน่งได้อีก ๑ วาระ ที่ประชุมจึงมีมติให้ดำรงตำแหน่งไปอีก ๑ วาระ

๔.๔ ผู้ขอยืนยันว่าลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมเป็นลายมือชื่อของเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจริง และยืนยันว่าผู้ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่ เป็นไปตามข้อบังคับและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว หากเกิดความผิดพลาดเสียหายใดๆ อันเกิดจากเอกสารและการจดทะเบียนในครั้งนี้ ผู้ขอ ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

๔.๕ เจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบเอกสารตามที่ยุขอนำมายื่นแล้วครบถ้วน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่รับจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ได้ เห็นควรดำเนินการให้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



อ.ช.๑๗

คำขอ จดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
หมายเลขโทรศัพท์.....ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. นิติบุคคลอาคารชุด มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี ... ในวันที่...
นับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมได้ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จาก อัตราส่วน
กรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ ครอบงำประชุม ในวาระที่ เรื่องพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคล
อาคารชุด เนื่องจากคณะกรรมการชุดปัจจุบันครบวาระ ในวันที่ โดยที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ของ
เจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม แต่งตั้งเจ้าของร่วมเป็นกรรมการจำนวน ๕ ท่าน มีวาระการดำรงตำแหน่ง ๒ ปี คือ

- | | |
|-----------|---------------------|
| ๑. นาย ก. | ห้องชุดเลขที่ |
| ๒. นาย ข. | ห้องชุดเลขที่ |
| ๓. นาย ค. | ห้องชุดเลขที่ |
| ๔. นาย ง. | ห้องชุดเลขที่ |
| ๕. นาย จ. | ห้องชุดเลขที่ |

เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มีวาระการดำรงตำแหน่ง ๒ ปี โดยมีกรรมการ ๔ ท่าน คือ ๑. นาย ก.
นาย ข. นาย ค. และนาย จ. มีวาระเกิน ๒ ปี ติดต่อกัน โดยมติที่ประชุมแจ้งว่า เนื่องจากในที่ประชุมไม่มีใคร
สมัครกรรมการ ทางที่ประชุมจึงมีมติให้..... ช่วยดำรงตำแหน่งต่อไปอีก ๑ วาระ เป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคาร
ชุดฯ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ รายละเอียดปรากฏตามรายงานการประชุมฯ ที่แนบมาพร้อมนี้

-๒-

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคล
อาคารชุด ให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย โดยยอมชำระค่าธรรมเนียมให้ ตามระเบียบ และขอให้
เจ้าหน้าที่เป็นพยานในคำขอนี้ด้วย

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

รายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๒๔)

ลำดับที่	รายชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการ/ เลขประจำตัวประชาชน	ตามมติที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม		วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	วัน เดือน ปี ที่พ้นจากตำแหน่ง	หมายเหตุ
		ครั้งที่	เมื่อ วัน เดือน ปี			
๑.	นาย ก. ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๐	๑/๒๕๖๗	๑๐ มี.ค. ๖๗	๑๕ มี.ค. ๖๗	๙ มี.ค. ๖๙	ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
๒.	นาย ข. ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๑		“	“	“	
๓.	นาย ค. ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๒		“	“	“	
๔.	นาย ง. ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๓		“	“	“	
๕.	นาย จ. ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๔		“	“	“	

รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑)

[illegible]



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ที่ มท. ๐๕๑๐.๐๐/-.....วันที่.....

เรื่อง.....การจดทะเบียนการจำหน่ายที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

นิติบุคคลอาคารชุด.....ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่.....ขอหมายเหตุการแต่งตั้งกรรมการให้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามรายงานการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....ได้รับหนังสือเมื่อวันที่.....

๒. ข้อเท็จจริง

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคาร.....ได้ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....เพื่อแต่งตั้งกรรมการให้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแทน นาย/นาง/นางสาว.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากนาย/นาง/นางสาว.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดลาออก/ครบวาระ โดยมีผลตั้งแต่วันที่.....และนิติบุคคลอาคารชุด.....โดยให้ปฏิบัติงานต่อเนื่องไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๘ (๒) ที่ประชุมคณะกรรมการมีกรรมการมาประชุมครบองค์ประชุม และมีมติเป็นเอกฉันท์แต่งตั้ง นาย/นาง/นางสาว.....เป็นกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗/๖

๓. ขอกฎหมาย

๓.๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗/๖ และมาตรา ๓๘(๒)

๓.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕๕

๔. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบแล้ว ผู้ขอเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....มีคุณสมบัติการเป็นกรรมการถูกต้อง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....ให้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยได้แสดงหลักฐานถูกต้องครบถ้วน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕๕ แล้ว เห็นควรบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) และหมายเหตุในรายการจดทะเบียนกรรมการจำหน่ายที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



อ.บ.๑๗

คำขอ แต่งตั้งกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....
ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน**ที่ตั้งห้องชุด**

โฉนดที่ดินเลขที่..... ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
 ตำบล..... ชื่ออาคารชุด.....
 อำเภอ..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
 จังหวัด..... เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
 สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
 ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
 หมายเลขโทรศัพท์.....ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. นิติบุคคลอาคารชุด ได้จัดประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
 เมื่อวันที่ เพื่อแต่งตั้งกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
 ที่ครบวาระ เมื่อวันที่ โดยให้ปฏิบัติงานจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่
 ฉะนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการ จึงมีมติแต่งตั้ง นาย/นาง/นางสาว..... เป็นกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการ
 นิติบุคคลอาคารชุด ตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นต้นไป
 รายละเอียดปรากฏตามรายงานการประชุมคณะกรรมการ เมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๔ ที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการหมายเหตุการณ์แต่งตั้งกรรมการทำ
 หน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย โดยยอมชำระ
 ค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ และขอให้เจ้าหน้าที่เป็นพยานในคำขอนี้ด้วย

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

รายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับที่	ชื่อกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี ที่รับแจ้ง	หมายเหตุ
	นาย มีดี ใจกล้า	(.....) ว/ด/ป	



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ที่ มท. ๐๕๑๐.๐๐/-.....วันที่.....

เรื่อง.....เปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

ด้วยนาย/นาง/นางสาว.....ผู้ดำเนินการแทนบริษัท.....จำกัด ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....ได้ยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่.....ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕

๒. ข้อเท็จจริง

คณะกรรมการบริษัท.....จำกัด ได้ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่.....แต่งตั้งผู้ดำเนินการแทนบริษัทฯ.....จำกัด ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....แทนนาย/นาง/นางสาว.....ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลที่ลาออก เมื่อวันที่.....ที่ประชุมมีมติเอกฉันท์แต่งตั้ง นาย/นาง/นางสาว.....เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัท.....จำกัด ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....

๓. ขอกฎหมาย

๓.๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕

๓.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕๓

๔. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบแล้ว ผู้ขอเป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัท.....จำกัด ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....มีคุณสมบัติการเป็นผู้ดำเนินการแทนถูกต้อง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท.....จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล โดยได้แสดงหลักฐานถูกต้องครบถ้วน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕๓ แล้ว เห็นควรรับคำขอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



อ.ช.๑๗

**คำขอ เปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....
ฉบับที่.....**

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
หมายเลขโทรศัพท์.....ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ตามที่บริษัท.....จำกัด ได้รับการแต่งตั้งจากนิติบุคคลอาคารชุด.....ให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเดิม บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้นาย/นาง/นางสาวเป็นผู้ดำเนินการแทน บัดนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการขึ้น เมื่อวันที่วาระที่.....พิจารณาขออำนาจและแต่งตั้งตัวแทนกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการ แต่งตั้งผู้ดำเนินการในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด..... โดยการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....และที่ประชุมได้มีมติเอกฉันท์แต่งตั้งให้ นาย/นาง/นางสาว เป็นผู้ดำเนินการแทนบริษัท.....จำกัด ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย โดยยอมชำระค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ และขอให้เจ้าหน้าที่เป็นพยานในคำขอนี้ด้วย

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

[illegible]



อ.ช.๑๗

คำขอ รับแจ้งหนี้บุริมสิทธิ
อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน**ที่ตั้งห้องชุด**

โฉนดที่ดินเลขที่..... ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
 ตำบล..... ชื่ออาคารชุด.....
 อำเภอ..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
 จังหวัด..... เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
 วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
 สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
 ตระกูล/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
 หมายเลขโทรศัพท์.....ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วย.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
 อาคารชุด.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....มีหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแล
 รักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม
 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ต่อนิติบุคคลอาคารชุด.....ยอดหนี้ค้างชำระ
 ณ วันที่ เดือน.....พ.ศ.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงิน.....บาทถ้วน) จึงมีความประสงค์
 ขอยื่นคำขอแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ ข้าฯ ขอให้
 ถ้อยคำรับรองว่าหลักฐานเอกสารที่นำมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ไว้เป็นความจริงทุกประการ หากเกิด
 ความเสียหายใด ๆ ขึ้นในภายหลัง ข้าฯ ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น และใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันซ้ำ ในทางศาลได้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้า ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่าย
 ในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ข้าฯ ตามความประสงค์ด้วย โดยยอมชำระค่าธรรมเนียม
 ให้ตามระเบียบ และขอให้เจ้าหน้าที่เป็นพยานในคำขอนี้ด้วย

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

บัญชีรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับ ที่	คำขอ เลขที่	ชื่อ อาคารชุด	ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุด	ทะเบียน อาคารชุด เลขที่	ห้องชุด เลขที่	วัน เดือน ปี ที่รับแจ้ง	รายการหนี้	พนักงาน เจ้าหน้าที่ ผู้รับแจ้ง (ลงชื่อ)...
	๒๐๐๑	อาคารชุด เอ	นิติบุคคลอาคารชุด เอ	๑/๒๕๖๖	๑/๑๓๖	๑๐ ม.ค. ๒๕๖๗	๑๐๒,๐๐๐.๐๐ บาท	(ลงชื่อ)...

ตัวอย่างการสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)

1. โฉนดแปลงที่ตั้ง
ของอาคารชุด

2. ที่ตั้งห้องชุด

3. ชื่อที่อยู่ผู้ขอ
จดทะเบียนอาคารชุด

4. การเขียนแผนผังห้องชุด

5. เนื้อที่ของทรัพย์ส่วนบุคคล

6. มาตรการส่วนของแผนผังห้องชุด

7. ความสูงห้องชุด

8. อัตราส่วนกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์ส่วนกลางของ
ห้องชุดนี้

9. อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด
ของอาคารชุด (ตาม อ.ช.5)

10. วันที่ออกหนังสือ
กรรมสิทธิ์ห้องชุด

11. ผู้ลงนาม

ทำเนียบที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑

ตำบล ห้วยสองห้อง

อำเภอ หลีกภัย

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ ๖๗ ตารางวา

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้แก่ บริษัท ก. สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๗ หมู่ที่ -

ถนน รามคำแหง

ตรอก/ซอย รามคำแหง ๑๑๐ ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต บางกะปิ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

พื้นที่ห้องชุด 37.41 ตารางเมตร

พื้นที่ระเบียง 1.76 ตารางเมตร

พื้นที่ทางเดิน 1.11 ตารางเมตร

มาตรการส่วน ๑ : ๑๐๐

เนื้อที่ประมาณ ๔๐.๒๘ ตารางเมตร สูง ๒.๕๐ เมตร

อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง จำนวน ๔๐.๒๘ ส่วน ใน ๒๒๖.๑๖ ส่วน

ออก ณ วันที่ ยี่สิบห้า เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยหกสิบ

พนักงานเจ้าหน้าที่

๒๖ 003562

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

หัวหน้าการ

คำอธิบายหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)

ข้อมูลหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด	รายละเอียด
1. โฉนดแปลงที่ตั้งของอาคารชุด	โดยระบุโฉนดที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งของอาคารชุดตาม ตำบล อำเภอ จังหวัดพร้อมระบุเนื้อที่เป็น ไร่ - งาน - ตารางวา
2. ที่ตั้งห้องชุด	• ห้องชุดเลขที่ : เลขที่ห้องชุด • ชั้นที่ : ชั้นที่ตั้งของห้องชุด • อาคารเลขที่ : อาคารที่ตั้ง กรณีในโครงการมีหลายอาคาร • ชื่ออาคารชุด : ชื่อของอาคารชุด • ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ : ใช้เลขตามลำดับที่ระบุไว้ในทะเบียนอาคารชุด (ทะเบียนอาคารชุด อ.ช.9 ให้เรียงเลขตามอันดับตั้งแต่เลขที่ 1 กับด้วย พ.ศ. เมื่อขึ้น พ.ศ.ใหม่ให้ขึ้นวันด้วยเลข 1 ใหม่)
3. ชื่อที่อยู่ผู้จดทะเบียนอาคารชุด	ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุด
4. การเขียนแผนผังห้องชุด	ให้เขียนรูปแผนที่ส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด โดยแสดงในทางราบและลงระยะกำกับไว้ทุกด้านและแสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในแผนผังแต่ละรูป และระบุทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่น พื้นที่ห้องชุด, พื้นที่ระเบียง, พื้นที่วางแอร์, ที่จอดรถ, หรืออื่นๆ กำกับแผนผังด้วย (เฉพาะบริเวณรูปแสดงแผนผังให้ใช้เลขอารบิกทั้งหมด)
5. เนื้อที่ของทรัพย์สินส่วนบุคคล	รวมพื้นที่ระเบียง, พื้นที่วางแอร์, หรืออื่นๆ
6. มาตรฐานของแผนผังห้องชุด	ตามความเหมาะสม
7. ความสูงห้องชุด	เป็นไปตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
8. อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดนี้	ตามที่ระบุใน (อ.ช.5)
9. อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดของอาคารชุด (ตาม อ.ช.5)	ตามที่ระบุใน (อ.ช.5)
10. วันที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด
11. ผู้ลงนาม	• ผู้เขียน : เจ้าหน้าที่ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการเขียนรูปแผนที่ลงนามร่วมกับผู้เขียนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด • ผู้ตรวจ : หัวหน้าฝ่ายรังวัด • หัวหน้าการ : หัวหน้าฝ่ายทะเบียน



คณะผู้จัดทำ

ชื่อหนังสือ

เรื่อง คู่มือเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด

ที่ปรึกษา

นายสุวิชัย สิบบัวเกิด

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะผู้จัดทำ

นายสิทธิโชค ศรีมีชัย

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ

ผู้อำนวยการส่วนพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด

นางสาวธัญญ์ ฤกษ์สวัสดิ์

ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจกสรรที่ดิน

นายสาธิต มิมะจำ

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ

นายอัครเดช รอดมณี

นายช่างรังวัดชำนาญงาน (หัวหน้างาน)

นางสาวจันทิมา เกษบุรี

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ (รวบรวมและเรียบเรียง)

นางสาวรังสิมา พวงมาลี

นักวิเคราะห์นโยบายและแผน (พิมพ์และออกแบบ)

ผู้สนับสนุน



LAND & HOUSES

SC ASSET



SINGHA ESTATE



Q House

ขอขอบคุณในความอนุเคราะห์สนับสนุนจัดพิมพ์หนังสือ
"คู่มือเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด"



เนื่องในโอกาสเกษียณอายุราชการ

30 กันยายน 2567

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน