

บันทึก

เรื่อง การคำนวณเนื้อที่ห้องชุด

กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๔๐๖๖๘ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๗ ถึงเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า กรมที่ดินแจ้งว่า บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสตรี จำกัด เจ้าของอาคารชุดในโครงการเมืองทองธานี มีปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณเนื้อที่ห้องชุดของอาคารเลควิวคอนโดมิเนียม (บางส่วน) และอาคารป๊อปปูล่า คอนโดมิเนียมซึ่งก่อสร้างโดยใช้ระบบโครงสร้างเป็นผนังรับน้ำหนัก ซึ่งแต่ละฝ่ายมีความเห็นแตกต่างกันดังนี้

สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด เห็นว่าผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดของอาคารดังกล่าวทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบน จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง การคำนวณเนื้อที่ห้องชุดจึงต้องปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๑๖๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๓๖ ข้อ ๑.๑ คือ ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่เป็นผนังโครงสร้างเข้าไปด้วย

บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสตรี จำกัด เห็นว่าการที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด กำหนดให้ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเป็นการแปลความที่ไม่สอดคล้องกับมาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

จังหวัดนนทบุรีโดยผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่าผนังกันห้องระหว่างห้องชุดเป็นส่วนกันแบ่งระหว่างห้องชุดแต่ละห้องที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนของเฉพาะของแต่ละบุคคลได้ตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง จึงกำหนดให้เจ้าของห้องชุดที่ติดกันเป็นเจ้าของร่วมกัน ในเมื่อผนังกันห้องเป็นส่วนของอาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลได้เช่นนี้ ย่อมเป็นห้องชุดตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ และเมื่อเป็นห้องชุดแล้วย่อมไม่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เพราะส่วนของอาคารใดที่จะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางได้ส่วนนั้นจะต้องไม่เป็นส่วนของห้องชุดซึ่งได้แก่ทรัพย์สินที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ นอกจากนี้ มาตรา ๑๕ (๓) ระบุว่า “โครงสร้างและสิ่งปลูกสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด” เป็นทรัพย์สินส่วนกลางประเภทหนึ่งด้วยนั้น หมายถึง สิ่งปลูกสร้างอื่นเช่น ฐานราก เสา คาน ฯลฯ มิใช่ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด เพราะทรัพย์สินใดจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางนั้น คุณสมบัติเบื้องต้นก็คือ ต้องเป็นส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุดตามคำนิยามในมาตรา ๔ ดังนั้น ผนังกันห้องแม้จะเป็นโครงสร้างส่วนรับน้ำหนักด้วยก็ตาม ก็ยังได้ชื่อว่าเป็นผนังกันห้องซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลตามนัยมาตรา ๑๓ วรรคสอง ประกอบกับคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ จึงต้องนำผนังกันห้องครั้งหนึ่งมาคำนวณเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

กรมที่ดินได้พิจารณาความเห็นของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสตรี จำกัด สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด และผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรีแล้ว มีความเห็น

ดังนี้

๑. กรณีปัญหาผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดของอาคารเลควิวคอนโดมิเนียม และอาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น เห็นว่า เมื่ออาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างโดยใช้ระบบโครงสร้างเป็นผนังรับน้ำหนัก ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดของอาคารเลควิวคอนโดมิเนียม และอาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม จึงมีลักษณะเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

๒. กรณีปัญหาการรังวัดเพื่อคำนวณเนื้อที่ห้องชุดนั้น เมื่อพิจารณาถึงความหมายของคำว่า “ห้องชุด” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ซึ่งหมายความว่า “ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล” แล้ว จะเห็นได้ว่า ส่วนของอาคารชุดที่จะถือว่าเป็นห้องชุดและจะนำมารังวัดเพื่อคำนวณเนื้อที่ห้องชุดได้นั้น จะต้องเป็นส่วนที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลเท่านั้น ดังนั้น เมื่อส่วนของอาคารชุดที่เป็นผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แล้ว ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดจึงไม่ใช่ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลตามความหมายของคำว่า “ห้องชุด” และถือไม่ได้ว่าเป็น “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” ตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ดังนั้นการรังวัดเนื้อที่ห้องชุดจึงไม่อาจรังวัดแบ่งผนังระหว่างห้องชุดเป็นครั้งหนึ่งเพื่อคำนวณเนื้อที่ของแต่ละห้องชุด

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่าปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมาย และมีผลต่อการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาวินิจฉัยก่อนดำเนินการต่อไป

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาข้อหารือของกระทรวงมหาดไทยโดยได้เชิญผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ผู้แทนวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย และผู้แทนสมาคมการค้าอาคารชุดมาชี้แจงแสดงความเห็นแล้ว สรุปได้ดังนี้

ผู้แทนวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยชี้แจงว่า ผนังกันห้องในทางวิชาการช่างอาจแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท กล่าวคือ ผนังกันห้องที่มีได้ใช้สำหรับรับน้ำหนักจากชั้นบนซึ่งเป็นผนังแบบก่ออิฐหรือติดตั้งด้วยยิปซัมบอร์ด ในกรณีดังกล่าว โครงสร้างของตัวอาคารจะประกอบด้วยเสาและคานเป็นตัวรับน้ำหนัก ส่วนผนังกันห้องที่รับน้ำหนักจากชั้นบนของอาคารโดยใช้ผนังเชื่อมต่อกับฐานรากหรือคานคอดินซึ่งโยงยึดขึ้นเป็นชั้น ๆ ไปนั้น เป็นเทคนิคทางด้านวิศวกรรมโยธาที่ให้ความมั่นคงแข็งแรงต่อตัวอาคารได้ดีเพราะผนังสามารถรับน้ำหนักของอาคารและต้านแรงลมปะทะได้ ในกรณีเช่นนี้โครงสร้างของอาคารจะประกอบด้วยเสา คาน และผนังกันห้องที่รับน้ำหนักจากชั้นบน หรืออาจไม่ใช่เสาและคานเป็นโครงสร้างแต่ใช้ผนังรับน้ำหนักเป็นโครงสร้างทั้งหมดก็ได้

ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ชี้แจงว่ากรณีอาคารเลควิลคอนโดมิเนียม และอาคารป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมได้ก่อสร้างตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตโดยใช้ผนังกันห้องเป็นตัวรับน้ำหนักของตัวอาคารและบริษัทก็มีได้โต้แย้งในประเด็นดังกล่าว จึงเห็นว่าผนังที่รับน้ำหนักของตัวอาคารเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงของตัวอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามความในมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ฉะนั้น จึงไม่อาจนำผนังที่รับน้ำหนักมารังวัดรวมเป็นเนื้อที่ของห้องชุดได้ และเมื่อพิจารณาคำนิยามของคำว่า ห้องชุดแล้ว ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เห็นว่า ผนังกันระหว่างห้องชุดไม่ว่าจะเป็นผนังที่รับน้ำหนักหรือผนังที่ไม่รับน้ำหนัก ก็ไม่น่าจะถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลเพราะผนังกันห้องเป็นส่วนของอาคารที่ไม่อาจแยกถือกรรมสิทธิ์เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลได้ ฉะนั้น ในการรังวัดเนื้อที่ห้องชุดควรรังวัดจากขอบผนังด้านในของห้องชุดเสมอไป

ผู้แทนสมาคมการค้าอาคารชุดชี้แจงและแสดงความคิดเห็นว่า การรังวัดพื้นที่ห้องชุดของกรมที่ดินมีวิธีการรังวัดที่สลับกันอยู่หลายประการ เช่น ผนังของอาคารด้านที่ติดกับอากาศให้วัดจากขอบผนังด้านในของห้องชุด ผนังกันห้องระหว่างห้องชุดให้วัดจากจุดกึ่งกลางของผนัง แต่ถ้าเป็นผนังที่อยู่ติดกับทางเดินภายในตัวอาคารให้คิดเนื้อที่ผนังทั้งหมดเป็นเนื้อที่ห้องชุด ซึ่งวิธีการรังวัดดังกล่าวก่อให้เกิดความสับสนแก่ผู้ประกอบการและผู้ซื้อห้องชุด ฉะนั้น กรมที่ดินควรกำหนดให้ชัดเจนว่าจะให้วัดจากขอบผนังด้านในทั้งหมดของห้องชุดหรือจะให้วัดจากขอบผนังด้านนอกทั้งหมดของห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลอย่างใดอย่างหนึ่งให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้ กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมีวัตถุประสงค์หลักเพียงการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดว่าส่วนใดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและสิทธิหน้าที่ของแต่ละบุคคลมีแค่ไหนเพียงใด ส่วนเรื่องความปลอดภัยหรือความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้บัญญัติรองรับไว้แล้ว เช่น ห้ามมิให้กระทำการใดอันเป็นการตัดแปลงหรือกระทบกระเทือนโครงสร้างของอาคาร ฉะนั้น กฎระเบียบของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดจึงควรเป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เท่านั้น

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) มีความเห็นว่ากรณีตามข้อหารือของกระทรวงมหาดไทยอาจแยกพิจารณาได้เป็น ๒ ประเด็น คือ

๑. ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดที่รับน้ำหนักจากชั้นบนของอาคารเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ หรือไม่

๒. การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดจะต้องรังวัดแบ่งผนังกันห้องระหว่างห้องชุดครึ่งหนึ่งเพื่อรวมเป็นเนื้อที่ของแต่ละห้องชุดหรือไม่

สำหรับประเด็นที่หนึ่งที่ว่า ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดที่รับน้ำหนักจากชั้นบนของอาคารเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ นั้น เมื่อได้พิจารณาคำชี้แจงของผู้แทนวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยที่ได้ชี้แจงว่า ผนังกันห้องอาจแบ่งได้เป็น ๒ ประเภท คือ ผนังกันห้องที่มีได้ใช้สำหรับรับน้ำหนักซึ่งไม่ถือว่าเป็นโครงสร้าง และผนังกันห้องที่ใช้รับน้ำหนักจากชั้นบนและด้านข้างของอาคารซึ่งถือว่าเป็นโครงสร้างของอาคาร และจากหนังสือบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ ถึงเจ้าพนักงานที่ดินสาขาปากเกร็ดก็ได้ชี้แจงว่า อาคารเล

ควิวคอนโดมิเนียมและอาคารป๊อบปูล่าคอนโดมิเนียมได้ก่อสร้างโดยใช้ระบบโครงสร้างเป็นผนังรับน้ำหนัก ประกอบกับคำชี้แจงของผู้แทนกรมที่ดินว่า การก่อสร้างเป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการแล้ว คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) จึงมีความเห็นว่า เมื่อผนังกันห้องที่รับน้ำหนักมีลักษณะดังกล่าวข้างต้น จึงถือได้ว่าเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด ฉะนั้น ผนังกันห้องซึ่งรับน้ำหนักจากชั้นบนจึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามนัยมาตรา ๑๕ (๓)^๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒

สำหรับประเด็นที่สองที่ว่า การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดจะต้องรังวัดแบ่งผนังกันห้องระหว่างห้องชุดครึ่งหนึ่งเพื่อรวมเป็นเนื้อที่ของแต่ละห้องชุดหรือไม่ นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ในกรณีที่ผนังกันห้องมีลักษณะเป็นผนังที่รับน้ำหนักของอาคาร ผนังกันห้องดังกล่าวก็ย่อมเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามนัยมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ดังได้วินิจฉัยไว้ในประเด็นที่หนึ่ง ฉะนั้น การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลจึงไม่รวมถึงผนังอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและจะต้องรังวัดจากขอบผนังด้านในของห้องชุด แต่ถ้าเป็นผนังกันห้องที่ไม่รับน้ำหนักซึ่งไม่ถือว่าเป็นโครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด ผนังกันห้องดังกล่าวย่อมเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวย่อมเป็นไปตามข้อบังคับของอาคารชุด ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๓ วรรคสอง^๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และโดยที่มาตรา ๑๓๕๗^๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน ฉะนั้น การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดจึงต้องรังวัดแบ่งผนังระหว่างห้องชุดครึ่งหนึ่งเพื่อคำนวณเนื้อที่ของแต่ละห้องชุดด้วย

กล่าวโดยสรุป คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) มีความเห็นว่า ผนังกันห้องที่รับน้ำหนักเป็นโครงสร้างหรือสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามนัยมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ฉะนั้น การรังวัดเนื้อที่ของห้องชุดในกรณีที่ผนังที่แบ่งระหว่างห้องชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องรังวัดจากขอบผนังด้านในของห้องชุด สำหรับผนังกันห้องที่ไม่ได้รับ

^๑มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๑. ลาน

๑. ลาน

(๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

๑. ลาน

๑. ลาน

^๒มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

พื้นที่ผนัง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

๑. ลาน

๑. ลาน

^๓มาตรา ๑๓๕๗ ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน

น้ำหนักแต่เป็นผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด มาตรา ๑๓ วรรคสอง บัญญัติให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุด ฉะนั้น การรังวัดเนื้อที่ห้องชุดจึงต้องรังวัดแบ่งผนังระหว่างห้องชุดครั้งหนึ่งเพื่อคำนวณเนื้อที่ของแต่ละห้องชุด

(ลงชื่อ) ม. ตันเต็มทรัพย์

(นายไมตรี ตันเต็มทรัพย์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มีนาคม ๒๕๓๘