

บันทึก

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด (ในกรณีที่เจ้าของอาคารชุดได้ยื่นขอจดทะเบียน
อาคารชุดโดยมีข้อเท็จจริงไม่ตรงกับที่เจ้าของได้โฆษณาไว้ พนักงาน
เจ้าหน้าที่จะมีอำนาจไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวหรือไม่)

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๑/๒๖๕๐๑ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๓๓ ถึง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า บริษัทรินทร์ทองคอนโดมิเนียม จำกัด ได้ยื่น
คำขอจดทะเบียนอาคารชุดรินทร์ทอง ๓ และ ๔ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด
สมุทรปราการ โดยมีการโฆษณาว่า มีลิฟท์ สระว่ายน้ำ และสนามเด็กเล่น แต่ในการขอจด
ทะเบียนอาคารชุด บริษัทฯ ไม่ได้มีลิฟท์ สระว่ายน้ำ และสนามเด็กเล่นมารวมจดทะเบียนเป็น
ทรัพย์สินส่วนกลางด้วย จากการตรวจสอบของคณะกรรมการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอ
จดทะเบียนอาคารชุดและของเจ้าหน้าที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ปรากฏข้อเท็จจริง
ว่า อาคารชุดดังกล่าวไม่มีลิฟท์ ส่วนสระว่ายน้ำและสนามเด็กเล่น เจ้าของโครงการแจ้งว่าจะสร้าง
ในที่ดินที่ได้แบ่งแยกไว้ต่างหากไม่ได้รวมกับที่ดินที่ตั้งอาคารชุด กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า
การที่บริษัทรินทร์ทองคอนโดมิเนียม จำกัด ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรินทร์ทอง ๓ และ ๔
โดยไม่มีลิฟท์สระว่ายน้ำ และสนามเด็กเล่น มาจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วยเช่นนี้ เป็นการ
ขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงตามเอกสารที่โฆษณาไว้ จึงมีปัญหาข้อกฎหมายว่า พนักงาน
เจ้าหน้าที่จะมีอำนาจไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๗^๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

^๑พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖ แล้ว ถ้ามี
รายชื่อเจ้าหน้าที่จำนองหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอขึ้นพร้อมกันมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงาน
เจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจที่ดินและ
อาคารที่ขอจดทะเบียนในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้
ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมาย
อาญา

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด
ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับ
จดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครบถึงที่ดินห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม
ชักช้า

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เพียงใด จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาดังกล่าวด้วย เพื่อจะได้ถือปฏิบัติต่อไป

ในการพิจารณาปัญหาที่ขอหารือมานี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย(กรมที่ดิน) สรุปความได้ว่า บริษัทรินทร์ทองคอนโดมิเนียม จำกัด มีโครงการก่อสร้างอาคารชุดทั้งหมด ๖ โครงการ คือโครงการอาคารชุดรินทร์ทอง ๑, ๒, ๓, ๔, ๕ และ ๖ อาคารชุดรินทร์ทอง ๑, ๒, ๓, และ ๔ เป็นอาคารที่ไม่มีลิฟท์ สระว่ายน้ำ หรือสนามเด็กเล่น รวมอยู่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดให้แล้ว ส่วนอาคารชุดรินทร์ทอง ๕ และ ๖ ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งตามแบบแปลนในตัวอาคารจะมีลิฟท์ กรณีของอาคารชุดรินทร์ทอง ๓ และ ๔ ที่หารือมา คณะกรรมการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งกรมที่ดินแต่งตั้งได้ไปตรวจสอบพบว่า อาคารชุดได้ปลูกสร้างบนที่ดินตามโฉนดที่ขอ ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง ตรงกับหลักฐานที่ยื่นคำขอ ห้องชุดมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่ และเลขที่ถูกต้องตรงกับหลักฐานที่นำมาแสดง และอาคารดังกล่าวสามารถใช้เป็นอาคารชุดโดยแยกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางได้ ควรดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดให้แก่ผู้ขอ พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการจึงจดทะเบียนอาคารชุดให้ แต่เจ้าหน้าที่ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งไปทำการประเมินราคาของห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าวได้รายงานมายังกรมที่ดินว่า อาคารชุดรินทร์ทอง ๓ และ ๔ ไม่มีลิฟท์ สระว่ายน้ำ และสนามเด็กเล่นเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งไม่ตรงตามเอกสารที่ได้โฆษณาไว้ กรมที่ดินจึงมีปัญหาว่า ในกรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีอำนาจไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุด จึงได้หารือปัญหามายังคณะกรรมการกฤษฎีกา

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาปัญหาที่ขอหารือมาประกอบกับคำชี้แจงเพิ่มเติมของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้วมีความเห็นว่า ปัญหาที่ขอหารือมาเกิดขึ้นเนื่องจากบริษัทรินทร์ทองคอนโดมิเนียม จำกัด ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดรินทร์ทอง ๓ และ ๔ คณะกรรมการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งกรมที่ดินแต่งตั้งได้ไปทำการตรวจสอบแล้ว เห็นว่า อาคารชุดดังกล่าวมีลักษณะถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ยื่นประกอบคำขอ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนอาคารชุดให้ แต่เจ้าหน้าที่ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินที่ไปประเมินราคาห้องชุดของอาคารชุดดังกล่าวมีความเห็นว่า อาคารชุดรินทร์ทอง ๓ และ ๔ ไม่มีลิฟท์ สระว่ายน้ำ และสนามเด็กเล่นเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งไม่ตรงตามเอกสารที่ได้โฆษณาไว้ การรับจดทะเบียนอาคารชุดของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่น่าจะถูกต้อง ประเด็นที่จะต้องพิจารณาจึงมีว่า ในการจดทะเบียนอาคารชุดพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องนำเอาโฆษณาของเจ้าของมาพิจารณาด้วยหรือไม่ ในประเด็นนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) มีความเห็นว่า ในการจดทะเบียน

อาคารชุด มาตรา ๖^๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารที่ประสงค์จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ระบุไว้ คือ (๑) โฉนดที่ดิน (๒) แผนผังอาคารชุด (๓) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (๔) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง (๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน และ (๖) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และโดยที่ปรากฏว่า ในปัจจุบันยังไม่มีกฎกระทรวง กำหนดให้เอกสารการโฆษณาอาคารชุดเป็นเอกสารหลักฐานที่ต้องยื่นพร้อมกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องนำเอกสารการโฆษณามาพิจารณาประกอบการจดทะเบียนอาคารชุด เมื่อเอกสารการโฆษณาอาคารชุดของเจ้าของไม่ใช่สาระสำคัญของการจดทะเบียนอาคารชุด การรับจดทะเบียนอาคารชุดринทร์ทอง ๓ และ ๔ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการจึงเป็นการกระทำที่ชอบแล้ว

(ลงชื่อ) ประเสริฐ นาสกุล

(นายประเสริฐ นาสกุล)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เมษายน ๒๕๓๔

^๒พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๖ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

(๑) โฉนดที่ดิน

(๒) แผนผังอาคารชุด

(๓) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๔

(๔) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง

(๕) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(๖) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง