

ปัจจุบันความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ อาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ในเมืองซึ่งมีระบบขนส่งที่สะดวกสบายในการดำรงชีวิต ประกอบกับกฎหมายอาคารชุดได้ เปิดช่องให้คนต่างดาวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุด จึงได้มีผู้ประกอบการหลายรายหันมาสนใจลงทุนประกอบธุรกิจด้านอาคารชุด แต่ยังมีบางส่วนของขาดความรู้ความเข้าใจ และประสบการณ์ในเรื่องของอาคารชุด ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายนำอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่วไป ไป เช่น มีลักษณะคล้ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว มายืนคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน มีความหนักใจในการวิเคราะห์ว่า จดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่ ดังนั้น กรมที่ดินจึงหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเกี่ยวกับอาคารลักษณะดังกล่าวจะสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้หรือไม่ หรือควรมีลักษณะอย่างไร ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อกฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบเช่นใด หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารใดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลอันใดแก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดิน ที่จัดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินกลาง อันใดแก่ ส่วนของ อาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือ ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือ ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของรวม เช่น โครงการ และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง ความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เครื่องอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน หรือสถานที่ที่มีไว้เพื่อ บริการสวนรวมแก่อาคารชุดแล้ว และเจ้าของโครงการ ได้ดำเนินการถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจจดทะเบียนอาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้ แต่เนื่องจากอาคารชุด ดังกล่าวมี่ลักษณะคล้ายคลึงกับการจัดสรรที่ดินซึ่งตามกฎหมายมีความแตกต่างกัน ทั้งเรื่องสิทธิการมีกรรมสิทธิ์ และภาระของผู้เป็นเจ้าของระหว่างอาคารชุดกับบ้านจัดสรร ดังนั้น เพื่อให้ผู้ที่สนใจจะซื้อห้องชุดที่มีลักษณะของอาคารเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรือรูปแบบอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับการจัดสรรที่ดินที่ดินก่อนตัดสินใจ ผู้จะซื้อควรทราบถึงหลักการในการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามที่กฎหมายบัญญัติ รวมถึงข้อดีข้อเสียเมื่อเปรียบเทียบกับ การซื้อบ้านจัดสรร กรมที่ดินจึงได้มีประกาศคำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด



(สำเนา)

ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง คำแนะนำประชาชนเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

ด้วยปรากฏว่าปัจจุบันมีการนำเอาอาคารที่มีลักษณะแตกต่างจากอาคารชุดทั่วไป เช่น นำสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะคล้ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวหลายๆ หลังมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทำให้มีความคล้ายคลึงกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งตามกฎหมายมีความแตกต่างในเรื่องสิทธิในการมีกรรมสิทธิ์และภาระของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินค่อนข้างมาก ดังนั้น เพื่อป้องกันการเข้าใจผิดของผู้ซื้อ ห้องชุดที่มีลักษณะดังกล่าว กรมที่ดินจึงขอประกาศให้ผู้ประสงค์จะซื้อห้องชุดที่มีลักษณะข้างต้น ทราบถึงหลักการที่สำคัญของอาคารชุดที่มีความแตกต่างกับการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

การซื้อห้องชุด

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แยกได้ ๓ ส่วน คือ

๑. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย อาทิเช่น ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับทำสวนหย่อม ผลของการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลทำให้เจ้าของสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน เช่าสอย หรือก่อให้เกิดภาระติดพัน ใดๆ ก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ตามหลักกฎหมาย ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่อาจถูกจำกัดสิทธิในการใช้ทรัพย์สินรวม ๒ ประการ คือ

๑.๑ จะกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจเป็นการกระทบกระเทือน ต่อโครงสร้างความมั่นคงการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารมิได้ แม้แต่การก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม

๑.๒ กระทำการอื่นๆ ขัดต่อเงื่อนไข หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับได้ เช่น ห้ามเลี้ยงสัตว์ ห้ามส่งเสียงดัง เป็นต้น

๒. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ได้แก่ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ที่ดินเป็นลานจอดรถร่วมกัน หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนดอกไม้เพื่อความสวยงามของอาคารชุด โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสา เสาเข็ม หลังคา ดาดฟ้า และอื่นๆ

ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดเดียวกัน มีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันตามที่กำหนดในข้อบังคับ เช่น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทุกห้องไม่สามารถปิดกั้นทางเดินเชื่อมต่อระหว่างอาคารที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งอยู่ด้านใดด้านหนึ่งของห้องชุดของตนมิได้

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอาจมีไม่เท่ากันทุกคน กล่าวคือ

ก. อาคารชุดที่จดทะเบียนไว้ก่อนพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับ (วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด

ข. อาคารชุดที่จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปตามข้อบังคับ ทั้งนี้ เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางหรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนด ในข้อบังคับ

๓. กรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดในส่วนที่เป็น พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด ที่ไม่ได้เป็นโครงสร้างของอาคาร

การซื้อบ้านจัดสรร

ผู้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏในสัญญาที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และสามารถทำการจำหน่าย จ่ายโอน ให้เช่าหรือก่อให้เกิดภาระติดพันอย่างใดๆ ก็ได้อย่างสมบูรณ์เต็มที่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สวน ถนน สวน สนามเด็กเล่นและสาธารณูปโภคอื่นๆ ในโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้จัดสรรมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยุติหรือเสื่อมสละลงมิได้

ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้จ่ายเอง ทั้งสิ้นจะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ เว้นแต่ได้ดำเนินการตามข้อหนึ่งข้อใด ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และได้รับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลรักษาแล้ว

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

สำหรับในส่วนที่เป็นบริการสาธารณะ เช่น สโมสร ยามรักษาความปลอดภัย ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพิ่มเติมจากผู้จัดสรรที่ดินจำเป็นต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการ และค่าบำรุงรักษาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

จึงประกาศมาให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๓

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

Department of Lands Notification

Subject : Instruction concerning the ownership in condominium

It is appear that present there is the collaboration of registered building, which has different characteristic from general condominium such as building that has the same characteristic as house, twin house and townhouses, as a condominium and made it has the same character as land appropriation. According to the law, there are many differences in right of ownership and burden of the owner of property. Therefore, to avoid misunderstanding of the buyer of such condominium, the Department of Lands would like to notify the person who wishes to buy the afford-mentioned condominium the crucial principals of the differences between condominium and land appropriation as follows;

Buying of condominium

The owner of condominium has ownership in the property comprise of the followings;

1. Ownership in personal property i.e. condominium unit and building or land which provided for each owner such as car park area, land for small park. The affect of ownership in personal property lead to the right of the owner to dispose, allocate or perform any charge on immovable property unconditionally valid as prescribed in the principle of the law in section 1336 of the Civil and Commercial Code. Nevertheless, there are 2 cases of limitation of right in utilizing property as follows;

1.1 Unable to perform any activities to personal property which affect the security of the damage protection structure of the building, even if the construction, decoration, renovation, modification of condominium unit on the owner expense which affect the common property or external characteristic of condominium. It is stipulated by law that such activities have to receive the approval from the meeting of the co-owners.

1.2 Unable to perform other activities against condition and principle as prescribed in the regulation such as forbidden to feed pet, forbidden to making loud noise.

2. Ownership in common property i.e. land where the condominium is located and land or other properties for utilizing or common use of the co-owner such as land for parking lot or land allocate for flower garden for the pleasant of condominium, structure and building for security and for protecting of damage to the condominium such as pole, foundation pile, rooftop, loft and et cetera as stipulated

in section 15 in the condominium Act B.E 2522 amended by the condominium Act (volume 4) B.E. 2551. The owner of the same condominium has right to use common property together as prescribed in regulation such as the owners of all condominium units unable to block the connecting corridor between the building which it is a common property and located at any sides of the condominium

The ownership in common property of the co-owner may not equal as follows;

(a) The condominium which was registered prior to the condominium Act B.E. 2522 amended by the condominium Act (volume 4) B.E. 2551 came into force (4 July B.E. 2551), the ownership in common property is in accordance with the portion between the price of each condominium unit with the total price of all condominium units when it was registered.

(b) The condominium which was registered from 4 July B.E. 2551 onwards, the ownership in common property is in accordance with the proportion between area of each condominium unit to the total area of all condominium units when apply for registration.

The managing and utilizing of common property shall in accordance as prescribed by law and regulation, thus, the co-owner has jointly duty to pay tax and stamp duty in portion that the co-owner has ownership in common property. And the co-owner shall jointly pay all cost occurred from the delivery of service and from mechanical and facility for convenience or for common interest. Also, the cost occurred from the maintenance and management of common property in the portion which co-owner has ownership in common property or proportion of benefit against condominium unit as prescribed in regulation.

3. Co-ownership of co-owner between condominium unit i.e. room floor, room wall divided condominium unit which is not the structure of the building

Buying of land with structure under land appropriated project

The buyer of land with structure under land appropriated project is the proprietor of a piece of land and structure identified in contract registered by competent officer. The proprietor of such property is completely empowered to dispose of his property, utilize, hire out or perform any charge on immovable property unconditionally valid as prescribed in the principle of the law in section 1336 of the Civil and Commercial Code.

However, street, garden, playground and other infrastructure in the project which the land developer provided for the project in accordance with the approved plan and project fall into servitude for the benefit of appropriated land. The land developer is obliged to maintain this property the same nature as originally made and could not perform any action to the extent that the benefit

of servitude property is impaired or deteriorated. Therefore, expense for maintenance of this infrastructure would be paid by land developer and could not claim back from the buyer unless any action has been taken as follows;

(1) The buyer has established land appropriate juristic person according to Land Development Act B.E. 2543 or juristic person of other legislations and property used as infrastructure has been transferred to procure and maintain by the juristic person.

(2) The buyer has granted approval by the Land Development Committee to proceed in any respect for infrastructure maintenance

(3) The buyer has transferred property used as infrastructure for common interest.

Providing that land developer has provided extra facility for public service apart from that has been stipulated in accordance with land appropriated requirements, service and maintenance cost shall be levied from buyer in compliance with ratio approved by Land Development Committee.

Please be informed.

Notified on 14 May B.E. 2553

(signature) **Anuwat Maytheewibulwut**
(Mr. Anuwat Maytheewibulwut)
Director General